Journal of Social Sciences (COES&RJ-JSS)
ISSN (E): 2305-9249 ISSN (P): 2305-9494
Publisher: Centre of Excellence for Scientific & Research Journalism, COES&RJ LLC
Online Publication Date: 1st January 2019
Online Issue: Volume 8, Number 1, January 2019
https://doi.org/10.25255/jss.2019.8.1.63.89

Real estate documentation and its importance in Islamic jurisprudence and law

Habis Motreb Hdisan Shammari
Education Department, Qurayyat Governorate, Saudi Arabia
Al-Qurayyat, Saudi Arabia
E-mail: habisalshamari@gmail.com

Abstract:
There is no doubt that dealing with people from the sale, purchase, lease and other contracts is necessary and inevitable, and the society does not dispense with them in any way. The wisdom of God necessitated the enactment of these transactions and contracts governing the relations. In the various types of transactions and exchanges, and to ensure that everyone has the right, and documentation is one of the important and necessary means to ensure that; in order to resolve the dispute and conflict that may prevail these relations; God revealed any Koran is the religion which is the longest The Koran where the foundations laid.

The documentation is a science in which the Arabs excelled, and increased interest after the emergence of Islam and the spread of writing in the Arabian Peninsula, and the attention of jurists of old and recent and put a lot of rules and foundations and the provisions relating to the provisions of the notary and the writing of the document so that rights holders to know their rights and obligations May be taken by some as a means of repudiation of the obligation of the contract or agreement; because of the nature of human frailty and love of self and injustice and longing to the debris of the world fleeting, as well as certification and mortgage and other means of documentation
The researcher has followed the method of inductive and analytical, through the extrapolation of legal texts and their analysis and knowledge of the provisions related to them, and the study has concluded that the documentation of all kinds of means used to strengthen rights in conflict, and has a significant role in the preservation of rights and .maintenance of the arrogance

Keywords:
Documentation, Certificate, Ownership

Citation:
Shammari, Habis Motreb Hdisan; (2019); Real estate documentation and its importance in Islamic jurisprudence and law; Journal of Social Sciences (COES&RJ-JSS), Vol.8, No.1, pp:63-89; https://doi.org/10.25255/jss.2019.8.1.63.89.

عنوان البحث : التوثيق العقاري وأهميته في الفقه الاسلامي والقانون .

اسم الباحث ثلاثي : حابس مطرب هديسان الشمري
بإشراف: الأستاذ الدكتور علي محمد الصوا.
جهة العمل : إدارة التعليم ، محافظة القريات ، السعودية المدينة : القريات الدولة : المملكة العربية السعودية
البريد الالكتروني : habisalshamari@gmail.com

الملخص

لا شك إن التعامل بين الناس من بيع وشراء وإجارة وغيرها من سائر العقود ، أمر ضروري وحتمي ، و لا يستغنى عنها المجتمع بحال من الأحوال ؛ وقد اقتضت حكمة الله أن يشرع لهذه التعاملات والعقود الأحكام التي تنظم هذه العلاقات ، لذلك شرع أحكامًا وأنظمة دقيقة لتنظيم حياتهم وعلاقاتهم في شتى أنواع هذه المعاملات و المبادلات ، وتكفل لكل ذي حق حقه ، و يعد التوثيق أحد الوسائل المهمة والضرورية التي تكفل ذلك ؛ من أجل حسم الخصام والنزاع الذي قد يسود هذه العلاقات ؛ وقد أنزل الله آية في القرآن الكريم هي آية الدين والتي تعتبر أطول آيه في القرآن الكريم حيث وضعت الأسس والمبادئ الأساسية التي يقوم عليها هذا النظام.

ويعد التوثيق من العلوم التي برع فيها العرب ، وازداد الإهتمام به بعد ظهور الإسلام وإنتشار الكتابة في الجزيرة العربية ، اهتم فيها الفقهاء قديماً وحديثاً، فوضعوا الكثير من القواعد والأسس والمباديء التي تتعلق بأحكام الموثق وكتابة الوثيقة حتى يتمكن أصحاب الحقوق من معرفة حقوقهم والتزاماتهم سدًّا للذرائع الواهنة التي قد يتخذها البعض وسيلة للتنصل مما أوجبه عليهم العقد أو الإتفاق ؛ لأن من طبيعة البشر الشح وحب الذات والتظالم والتشوق إلى حطام الدنيا الزائل ، وكذلك الإشهاد والرهن وغيرها من وسائل التوثيق. واتبع الباحث المنهجالاستقرائي والتحليلي ، من خلال استقراء النصوص الشرعية وتحليها ومعرفة الأحكام المتعلقة بها، وقد توصلت الدراسة إلى أن التوثيق بشتى أنواعه من الوسائل التي تستخدم لتقوية الحقوق عند التنازع ، وله دور كبير في حفظ الحقوق وصيانتها من الجحود.

الكلمات الافتاحيية

التوثيق ، الشهادة ، الملكية

المقدمة

الحمد لله الذي خلق الإنسان وعلمه وسخر له الأرض يستعمره فيها ، وأشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمداً عبده ورسوله وبعد

لقد عنيت الشريعة الإسلامية بالعقود عناية كبيرةوبالغة ، وهذا ما نلحظه من اهتمامها بكل عقد على إنفراده ، وكذلك من خلال التقسيمات الشرعية للعقود ، فقسمتها إلى عقود معاوضة، وتوثيقات ، وتبرعات وغيرها من العقود وبينت الأحكام الشرعية والآثار المترتبة على كل عقد سواء في حال حياة العاقدين أو بعد موتهما .

ومن حرص الشريعة الإسلامية على سلامة العقود فقد شرعت توثيق العقود وما يتعلق به من أحكام شرعية ، وفروع فقهية ، ومسائل علمية دقيقة ، ودفعاً للتنازع وحفظاً للحقوق وحماية لها من الجحود والنكران ، فقال تعالى:(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ)**المائدة: ١، وقال أيضاً:** (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ)**البقرة 282.**

ولأهمية هذا الموضوع فقد ارتأيت أن أكتب في التوثيق العقاري وبيان أهميته ، وحاجة الناس إليه، و التوثيق العقاري بالنِّسبة للملكية الخاصة للأرض أو أي عقار يعتبر من المصالح المرسلة لما فيه من تحقيقُ مصلحةٍ شرعيةٍ ، وليس له تأثير على صحة العقد أو بطلانه .

فقد مضت سنة النبي عليه السلام في عقود الزواج والطلاق والبيع والشراء من غير توثيق وبعضها بتوثيق .

وفي هذا العصر فقد أصبح التوثيق من مقتضيات الدولة ، وتم إنشاء الكثير من الدوائر والمكاتب التي تعنى بهذا الأمر وذلك لحاجة الناس إليه ، وفساد الذمم عند الكثير من الناس ، وكثرة التعمالات فقد استدعى الأمر إلى الإهتمام بتوثيق العقود ، وهذا التوثيق من المصالح المرسلة التي تتحقق بها المنافع ، ويغلق بها باب الكذب والتزوير إلى حد كبير.

وما دفعني للكتابة بهذا الموضوع ما يأتي :-

1. إن البحث في توثيق العقود وخصوصاً العقود المتعلقة بالملكية الخاصةللأرض والعقار ولما لها أهمية كبيره في حفظ الحقوق وحماية لها من الجحود والنكران .
2. حاجة المسلمين لمعرفة الأحكام المتعلقة بتوثيق الملكية الخاصة للأرض وما هي الآثار المترتبة على التوثيق.

أهمية البحث

أمر الله المؤمنين بكتابة الديون والعقود وسائر المعاملات وتوثيقها في أطول آية في القرآن الكريم ، مما يدل على مشروعية التوثيق وأهميتة العملية في المجتمع ، وحرصاً منها على دفع عجلة التنمية وحرصا على حفظ العلاقات بين أفراد المجتمع وذلك بالبعد عن الخلاف والشقاق بين الناس ، من هنا استوجب على أفراد المجتمع معرفة الأحكام المتعلقة بهذه المعاملات و يعلم شروطها ومن هذه الأحكام ، الأحكام المتعلقة بالتوثيق العقاري .

وتنبع أهمية هذا البحث في أنه يعالج بعض الأخطاء التي يقع فيها الكثير من الناس في حال البيع والشراء دون توثيق .

مشكلة البحث.

للتعاملات دوراً كبيراً بين الناس ، فلا يستغني عنها المجتمع سواء كانوا أفراداً أم جماعات ، ونظراً لوجود الكثير من القضايا التي تتعلق بجحود بعض الحقوق ، فلا بد من أخذ الاحتياطات اللازمة التي تكفل وتحفظ الحقوق من الجحود أو النسيان ، خاصة في هذا الزمن الذي قل فيه الوازع الديني ، وما يترتب على ذلك من مفاسد ومضار جمة.

ونظراً لقيام بعض الناس بالقيام ببعض المعاملات من بيع وشراء دون توثيق مما يترتب على ذلك بعض المنازعات في حال الاختلاف ، وخصوصاً أن القانون لا يعتد بهذه المعاملات التي تجري خارج مكاتب التوثيق المختصة لذلك ، فقد جاءت هذه الدراسة لمعرفة الأحكام الشرعية والقانونية المتعلقة بذلك

أسئلة البحث

هناك أسئلة تدور حول موضوع الدراسة تتلخص فيما يأتي :-

1. ما مفهوم التوثيق العقاري ، وما أنواعه وما حكمه الشرعي والقانوني ؟
2. ما الأحكام الشرعية والقانونية التي تتعلق بالتوثيق ؟

أهداف البحث:

تكمن أهداف البحث في الآتي:

1.بيان ما مفهوم التوثيق العقاري، وما أنواعه وما حكمه الشرعي.

2.بيان الأحكام الشرعية التي تتعلق بالتوثيق.

منهج البحث :

وأما المنهج الذي سأتبعه في هذه الدراسة هو المنهج الاستقرائي والتحليلي وذلك من خلال استقراء النصوص الشرعية وتحليها ومعرفة الأحكام المتعلقة بذلك .

هيكلة البحث

سيكون البحث حسب الخطة الأتية :-

المبحث الأول : التوثيق العقاري ، تعريفه ، نشأته ،وأنواعه .

يعتبر التوثيق العقاري وسيلة مهمة في الفقه والقانون فهو وسيلة من وسائل حفظ الحقوق ، وقد حثت النصوص الشرعية والقانونية على توثيق العقار وفي هذا المبحث سأتناولهذا الموضوع من خلال التعريف به وأهميته وحاجة البشر إليه ويندرج الكلام في المطالب الأتية :-

المطلب الأول : تعريف التوثيق العقاري لغةً واصطلاحاً .

في هذا المطلب سأعرف بالتوثيق العقاري ، لغةً واصطلاحاً ، وبما أن هذا المصطلح مركب من عدة ألفاظ ، فلا بد من بيان وتعريف كل لفظ على حدة ، ومن ثم تعريف التوثيق العقاري كمصطلح مركب من هذه الألفاظ ، وذلك ضمن الفروع الآتية :-

الفرع الأول : تعريف التوثيق لغةً واصطلاحاً

أولاً : تعريف التوثيق لغة : هناك عدة معان للتوثيق ومن هذه المعاني:

1.العقد والأحكام: جاء في مقاييس اللغة (وَثَقَ) الواو وَالثَّاءُ وَالْقَافُ كَلِمَةٌ تَدُلُّ عَلَى عَقْدٍ وَأحكام ، وَوَثَّقْتُ الشَّيْءَ : أَحْكَمْتُهُ ، وَنَاقَةٌ مُوَثَّقَةُ الْخَلْقِ . وَالْمِيثَاقُ : الْعَهْدُ الْمُحْكَمُ ، وَهُوَ ثِقَةٌ ، وَقَدْ وَثِقْتُ بِهِ[1].

ويقال واثق الرجل بمعنى عاهده ، ومنه قوله تعالى :(وَاذْكُرُوا نِعْمَةَ اللَّهِ عَلَيْكُمْ وَمِيثَاقَهُ الَّذِي وَاثَقَكُم بِهِ إِذْ قُلْتُمْ سَمِعْنَا وَأَطَعْنَا ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ بِذَاتِ الصُّدُورِ)المائدة: ٧

2.العهدوالإيمان، و كلمة توثيق فهي مصدر للفعل وثق نقول : وثق الشيء توثيقاً فهو موثق أي : محكم ، والوثيق هو: الشيء المحكم ، و وثقت فلاناً إذا قلت : إنه ثقة ، ووثق به أي : ائتمنه ، فالمادة مادة : الواو والثاء والقاف تدور حول الاطمئنان إلى الشيء وأحكامه ، والمراد بتوثيق النص : التأكد من صحة نسبته إلى مؤلفه ، والعصر الذي قيل فيه ، والاطمئنان إلى إن النص وصل إلينا كما تركه مؤلفه ، فلم يلحقه تزوير أو تحريف أو حشو أو إكمال أو أي شيء من هذا القبيل ، وهو بذلك يصبح وثيقة من الوثائق يعني لا يتطرق إليه شك[2].

3.التقوية والثبوت: ووثق الشيء عنده رهنه عنده[3]، ومنه قوله تعالى:(فَإِذَا لَقِيتُمُ الَّذِينَ كَفَرُوا فَضَرْبَ الرِّقَابِ حَتَّىٰ إِذَا أَثْخَنتُمُوهُمْ فَشُدُّوا الْوَثَاقَ فَإِمَّا مَنًّا بَعْدُ وَإِمَّا فِدَاءً حَتَّىٰ تَضَعَ الْحَرْبُ أَوْزَارَهَا ۚ ذَٰلِكَ وَلَوْ يَشَاءُ اللَّهُ لَانتَصَرَ مِنْهُمْ وَلَٰكِن لِّيَبْلُوَ بَعْضَكُم بِبَعْضٍ ۗ وَالَّذِينَ قُتِلُوا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَلَن يُضِلَّ أَعْمَالَهُمْ)**محمد: ٤**

وجه الدلالة من الآية

فشد الوثاق في الآية تدل على أن الهدف من الوثاق ليطمئن المسلمين من عدم هروب هؤلاء الأسرى من الأسر [4].

ومن هنا يتضح أن التوثيق في اللغة تدل على الأمن، والاطمئنانوالائتمان،والشد، والعهد .

ثانياً : تعريف التوثيق اصطلاحاً

يعتبر التوثيق في الشريعة الإسلامية من العلوم الشرعية التي تحتل مكانة عالية ؛ لأن فيها حفظ الحقوق وحمياتها ، وبه تصان الأعراض والأموال والأنفس ، وبدا الاهتمام به منذ بداية الدعوة الإسلامية ، وذلك لحاجة الناس إليه ؛ لأن الناس لا يستغنون عن التعامل فيما بينهم من بيع وشراء ، وسائر التعاملات وهذا يحتاج إلى توثيق ليطمئن الإنسان إلى حفظ أمواله ، فالتوثيق هو الذي ينظم هذه العلاقات ، ويحدد التعامل حسب النصوص الشرعية ، و اجتهادات

---

[1] ابن فارس ، **معجم مقاييس** ، (ج85/6).

[2] مناهج جامعة المدينة العالمية ، **أصول البحث الأدبي ومصادره** ،(ج2/ ص282)، ابن منظور ، **لسان العرب** ، (ج371/10).

[3] آن دُوزِي ،**تكملة المعاجم العربية** ،(ج11/ ص37).

[4]الزمخشري ، **الكشاف عن حقائق غوامض التنزيل** ، (ج4/ 316).

الفقهاء و ما جرى به عمل القضاة ، من غير إغفال عرف الناس و عادتهم ومن هنا عرف التوثيق : بأنه "علم يبحث عن كيفية إثبات الأحكام الثابتةعند القاضي في الكتب والسجلات على وجه يصح الاحتجاجبه عند انقضاء شهود الحال" [5]

فموضوع التوثيق هو تلك الأحكام من حيث الكتابة ، ويستمد مبادئه من الفقه الإسلامي ، والبعض الأخر من علم الإنشاء ، وبعضها : من الرسوم و العادات ، والأمور الإستحسانية ، وهو من : فروع الفقه ، من حيث كون ترتيب معانيه، موافقا لقوانين الشرع. [6]

ومن التعريفات للتوثيق ما يأتي :-

جاء في أبجد العلوم بأنه : " علم يبحث فيه عن إنشاء الكلمات المتعلقة بالأحكام الَشرعية ، وموضوعه ومنفعته ظاهرة ، ومباديه : علم الإنشاء وعلم الفقه ، وله استمداد من العرف"[7].

وعرف أيضاً بأنه : "عبارة عن مجموعة من الوسائل التي تؤدي إلى استيفاء الحق عند تعذره من المدين ، أو إثباته في ذمته عند الإنكار" [8].

وعرف أيضا بأنه " خطة يتولاها العدولّ المنصبون لكتابة العقود ، وضبط الشروط بين المتعاقدين في الأنكحة ، وسائر المعاملات ونحوها ، على وجه يحتج به "[9]

وعرف أيضا : " بإنه علم يضبط أنواع المعاملات ، والتصرفات بينشخصين أو أكثر على وجه يضمنتحقيق الآثار المترتبة عليهاويكسبها قوة الإثبات عند التقاضي[10]

ولعل التعريف الاخير هو أفضل التعاريف لما يأتي [11]:-

1.تحديد شكل المعاملة والتصرف فيها حال وقوعها وما فيها من حفظ الوقائع المثبتة له من الزيادة والنقصان .

2.بين التعريف ان التوثيق يجب ان يكون فيه بيان ووضوح بحيث تمنع الشكوك والتدليس بحيث تقضي على النزاع والشقاق بين الاطراف .

3. بين الغرض من الوثيقة وهو اثبات مضمونها عند القاضي

ومن خلال هذه التعريفات يتضح إن وسائل التوثيق قسمان :

القسم الأول : الوسائل التي يقصد منها استيفاء الحق بها .

القسم الثاني : الوسائل التي يقصد منها إثبات الحق ، وهي الشهادة ، والكتابة .

فعقود التوثيق غرضها وهدفها تأمين الدائن على دينه قبل مدينه ، وهي عقود ملزمة لأحد الطرفين فالرهن لازم في حق الراهن ، والضمان لازم في حق الضامن ، والكفالة لازمة في حق الكفيل وهكذا [12].

---

[5] ينظر : الحاج خليفة ، **كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون** ، (ج2/ ص1046).

[6]الحاج خليفة ، **كشف الظنون عن أسامي الكتب والفنون،** (ج2/ ص1046) ؛ ابن المستوفي ، **تاريخ إربل** ،(ج2/ ص450).

[7]القِنَّوجي ، **أبجد العلوم** ، (ص413).

[8] الجريدان ،**عقود التوثيق** ،(بلا صفحه).

[9]الأطرم ،**المنهج والمنهل الرائق والمعنى والمعنى اللائق بآداب الموثق وأحكام الوثائق الوثائق** ، (ص٧)

[10]الشيخ ، **التوثيق لدى فقهاء المذهب المالكي** ، (ج26/1)

[11] مقدم ، **توثيق المعاملات المدنية بالكتابة** ، (152،153).

[12] الجريدان ، **عقود التوثيق** ، (بلا صفحه).

و ما جرى به عمل القضاة من غير إغفال عرف الناس و عاداتهم ، فهو إذن علم يبين عناصر كل اتفاقية معقودة بين شخصين أو عدة أشخاص ، و يضمن استمرارها ، و يحسم مادة النزع بين الأطراف المتعاقدة ، موضحا لكل من العاقد و المعقود له ، ماله و ما عليه من واجبات .

و يسمى هذا العلم " علم الوثائق " و " علم الشروط " و تسمى الوثيقة التي تصدر عن العدول " بالشهادة العدلية " أو " البينة " و هي أهم و سيلة لإثبات الحقوق و المعاملات و لذلك اعتنى بها الاسلام و نظم قواعدها و بين أحكامها قال ابن فرحون : " إن البينة أسم لكل ما يبين الحق و يظهره ، و سمى النبي صلى الله و عليه و سلم الشهود بينة لوقوع البيان بقولهم ، و ارتفاع الإشكال بشهادتهم "[13].

الفرع الثاني : تعريف العقار لغة واصطلاحا

أولاً : تعريف العقار لغة : يدل مصطلح العقار في اللغة على كل ملك له أصل وقرار ثابت ؛ كالأرض ، والدور ، والنخل ، وهو مأخوذ من عُقر الدار ، والعُقر أصل كلِّ شيء ، وجمعه عقارات ، ويقابله المنقول ، والعقار من كل شيء خياره[14].

ثانياً : تعريف العقار اصطلاحا :- لقد عرف الفقهاء العقار بتعريفات مختلفة ومن هذه التعريفات ما يأتي :-

العقار عند الحنفية : العقار الذي " لا يحتمل النقل والتحويل"[15]

وعند المالكية : هو الأرض وما أتصل بها من بناء وشجر [16].

ويلحظ على تعريف المالكية أن العقار هو كل شيء لا يمكن نقله أبداً ، أو لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته أو لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته ، وهذا يعني أن كلمة عقار كما تطلق على الأرض، تطلق كذلك الأشجار، والبناءات وما يتصل بها مما لا يمكن نقله إلا بتغيير هيأته ، يفهم من هذا التعريف أن كل ما من شأنه أن يستقر ولا ينقل أبداً ، أو لا ينقل إلا إذا تغيرت هيأته ولحقه تلف يعتبر عقاراً بطبيعته .

وأ ما الشافعية فعرفوا العقار: هو الأرض ، والبناء ، والغرس [17].

تعريف الحنابلة : هو الضيعة ، والأرض ، والبناء ، والغرس [18].

وبعد استعراض التعريفات للعقار يتضح أن هناك اتجاهين في تحديد الفقهاء للعقار[19] هما:-

الاتجاهالأول : ويمثله الحنفية والذين يرون أن العقار هو الأرض فقط.

فالعقار عند الحنفية هو الثابت الذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر ؛ كالدور ، والأرضي [20].

---

[13] ينظر : ابن فرحون ، **تبصرة الحكام** ، (ج1/ 240).

[14] جبل ، **المعجم الاشتقاقي المؤصل لألفاظ القرآن الكريم** ، (ج500/3)؛ ابن فارس، **مقاييس اللغة** ،(ج5 /133).

[15]الكاساني ، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** ، (ج7/ 146).

[16]الصاوي ، **بلغة السالك لأقرب المسالك المعروف بحاشية الصاوي على الشرح الصغير** ،(ج634/3)؛ عليش، **منح الجليل شرح مختصر خليل** ، (ج6/ 131).

[17] الرملي ، **نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج** ، (ج4/ 93).

[18]البهوتى ، **كشاف القناع عن متن الإقناع** ، (ج3، 273).

[19]ال الشيخ ، **الحيازة والتقادم في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بالقانون الوضعي** ، (ص81).

[20]السيواسي ، **شرح فتح القدير**، (ج215/6).

فهم يطلقون على الغراس والبناء مسمى العقار بالتبع ، فالحجر من الدار إذا انهدمت يصبح مالاً منقولاً ، والشجر إذا اقتلع من أصله اعتبر هو الأخر من قبيل المنقول.

جاء في درر الحكام " فإذا اعتبرت الأبنية والأشجار مع الأراضي الواقعة عليها تعد حينئذ عقارا ، و أما إذا اعتبرت لوحدها بدون الأراضي الواقعة عليها فتعد منقولا[21].

الاتجاهالثاني : ويمثله المالكية[22] والشافعية[23]والحنابلة[24] فهم يطلقون العقار على الأرض والغراس والبناء ، وما اتصل بها .

فهم متفقون على أن ما لا يمكن نقله ، وتحويله من مكان إلى آخر يسمى عقارا ، وأن ما يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء صورته وهيئته منقول [25]

واختلفوا فيما يمكن نقله مع تغيير صورته عند النقل ، كالبناء ، والشجر، هل هو عقار، أو منقول على قولين هما :-

القول الأول : ذهب الحنفية إلى اعتباره من المنقولات إلا إذا كانا تابعين للأرض ، فيسري عليهما حكم العقار بالتبعية ([26]).

القول الثاني : ذهب الجمهور إلى اعتبار ذلك من العقار[27].

ثمرة الخلاف في التعريفات عند الفقهاء

تظهر ثمرة الخلاف في أن أصحاب الاتجاه الأول لا يقولون بالشفعة في الأشجار والأبنية إذا بيعت منفصلة عن الأرض ، بينما يجريها أصحاب الاتجاه الثاني باعتبار أنها من العقار[28].

جاء في الاقناع عند الحنابلة " ولا شفعة ولا فيما ليس بعقار كشجر وحيوان وبناء مفرد وجوهر وسيف ونحوها، إلا أن الغراس والبناء يؤخذان تبعا للأرض[29].

الرأي المختار

لعل رأي الجمهور هو الرأي المختار لأمرين :-

الأمر الأول : أنه موافق لما جاء في السنة النبوية من توسيع معنى العقار ليشمل النخل والغراس عموماً

الأمر الثاني : اتفاقه مع التعريف اللغوي الذي يوسع معنى العقار، فالعقار هو الضيعة أو الدار أو الأرض : والمعروف في اللغة أنه مقول بالاشتراك على الجميع والمراد به هنا الدار [30].

---

[21]أفندي ، **درر الحكام في شرح مجلة الأحكام** ، (ج1/ ص116).

[22] الدسوقي ، **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير** (ج479/3).

[23] الشربيني ، **مغني المحتاج شرح المنهاج** (ج80/2.).

[24]البهوتي ، **كشاف القناع** (ج273/3).

[25] الدُّبْيَانِ ، **المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة،** (ج17/ 166،165.)

[26] ابن عابدين ، **حاشية ابن عابدين،** (ج6/ 217)

[27]الكشناوي، أسهل المدارك «شرح إرشاد السالك في مذهب إمام الأئمة مالك ، (ج2/ 270)، الماوردي ، الحاوي الكبير، (ج6/ص318). الرحيبانى، مطالب أولي النهى، (ج4/ص539).

[28]العميره ، **نوازل العقار** ،(ص39) ، الدُّبْيَانِ، **المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة** ، (ج166/17).

(29)أبو النجا، **الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل** ،(ج2/ /365).

(30) ابن حجر ، **فتح الباري بشرح صحيح البخاري**،(ج 6/ص598)، العميره ، **نوازل العقار**، (ص39)، الدُّبْيَانِ، **المُعَامَلَاتُ المَالِيَّةُ أَصَالَة وَمُعَاصَرَة** ،(ج166/17).

ومن هنا نخلص إلى نتيجة إن التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار هو ما كان ثابتاً كالأرض والزرع والبناء .

الفرع الثاني : تعريف التوثيق العقاري كمصطلح مركب

عرف التوثيق العقاري :بأنه الأحكام والإجراءات التي تكفل أحكام وإثبات العقار على وجه يصح الاحتجاج والتمسك به عند التنازع [31].

وفي السعودية يطلق التوثيق العقاري على السجل العقاري ، فقد عرفت المادة الأولى من نظام التسجيل العيني للعقار في السعودية السجل العقاري بالآتي :

السجل العقاري : مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تباعًاً[32]

وأعطى النظام للسجل العقاري قوة إثباتية مطلقة فقد نصت المادة الثالثة من نظام التسجيل العيني للعقار في السعودية على : يكون للسجل العقاري قوة إثبات مطلقة ، ولا يجوز الطعن في بياناته بعد انتهاء الآجال المحددة للطعن المنصوص عليها في هذا النظام، إلا تأسيساً على مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها. [33]

ويهدف التوثيق العقاري إلى حفظ الحقوق وهو وسليه إثبات لاستيفاء الحق عندالتجاحد .

الفرع الثالث : نبذه تاريخية يسيره عن نشأة التوثيق العقاري عبر العصور

التوثيق شأنه كشأن غيره من العقود تطور مع التطور البشري ، فلقد مر التوثيق العقاري عبر التاريخ بعدة مراحل ، ونشأ وتطور مع تطور البشرية ، فقد كان الإنسان البدائي لا يحتاج إلى تحديد الأرض أو إخضاعها لإجراءات معقده ، وحتى إنه لم يكن يعي معنى الملكية وصفاتها [34].

ولما سيطرت نزعة السيطرة وحب التملك وحظيت بشيءمن الاهتمام ، ورفعت الملكية حتى أصبحت شيئاً مقدساً ، ومقياساً للغنى ، والمنزلة الاجتماعية ، فحرصت الكثير من الشرائع على وضع أنظمة عقارية وإن اختلفت في مسمياتها من أجل توثيق الملكية العقارية [35] وتمكين الجميع من معرفة جميع الأمور المتعلقة بالملكية الفعلية و الحقيقية للعقارات تحقيقاً لاستقرار المعاملات ، تنمية للاستثمار العقاري و سعياً لخلق أنظمة متكاملة عن طريق تطوير قوانينها و تطويعها بما يتماشى و الصيرورة والتقدم ، كما أقدمت الشرائع على وضع أنظمة شبيهة للتوثيق العقاري[36]

---

(31) يوسف القداج**تنظيم العقار وتوثيقه** (ص7).

(32) المادة الأولى من نظام التسجيل العيني للعقار في السعودية

(33)المادة الثالثة من نظام التسجيل العيني للعقار في السعودية

[34] لقد اهتمت البشرية قديما بتوثيق الحقوق و التصرفات و المعاملات بطرق متعددة ، من اجل حفظ السجلات بواردات المعابد و الدولة ، فعمدوا الى صنع قوالب أحدثوا بها خدوشا ، راجع في ذلك ، روجرز ، **قصة الكتابة و الطباعة من الصخرة المنقوشة الى الصفحة المطبوعة** ،(ص231) ، انظر كذلك : شحاتة ، **حول التوثيق في حضارات العراق القديم** ، (ص:143) .

[35] تعتبر الأرض عصب الأنظمة الاقتصادية و الاجتماعية ، ويبقى الإنسان دوما يسعى لتنظيمها و ضبطها حرصا منه على التعريف بها و بما يتصل بها ، راجع في ذلك : ادوار عيد ، **الأنظمة العقارية ، التحديد و التحرير – السجل العقاري** ، (ص13).

[36]ادوار عيد ، **الأنظمة العقارية**، (ص14).

وأما في الشريعة الإسلامية فلم يرد ما يوجب شهر العقود ، أو التصرفات القانونية الذي يحصل الشهر الشخصي أو الشهر العيني ، فالشريعة الإسلامية جعلت العقود قائمة على التراضي ، ولم تجعل لها شكلاً معيناً وعلى هذا كانت الملكية للأرض فهي تنتقل بمجرد البيع دون إجراء أي معاملة أخرى ، ورغم عدم اشتراط الشريعة لأي شكلية معينة إلا إنها حثت على توثيق هذه المعاملات والعقود سواء كانت بالكتابة ،أو الرهن أو الشهادة بهدف حفظ الحقوق من التجاحد[37]

فالفقهاء المسلمين يطلقون على علم التوثيق علم الشروط أو الوثائق [38]، كون هذه العقود لها شروط شرعية يجب أن تتوفر فيها[39]كتلك القواعد الإدارية لتحقيق العلانية للتصرفات الواردة على العقارات عند الإغريق ، و بعض الألواح المعروضة في معابد الكهنة ، ورغم ذلك فلقد كانت الملكية العقارية في حالة عدم استقرار بسبب انتقال الملكية العقارية بمجرد التراضي والاتفاق، فالشخص كان يبيع الأرض لأكثر من شخص رغم إنه ليس مالكا لها في العديد من الأحيان (40).

وفي الوقت الحاضر فقد دخل التوثيق في حياة الأفراد أنفسهم فقلما تجد اليوم فرداً لا يقوم بتسجيل كل تصرف يحتاج إلى توثيق سواء كان صغيراً، أم كبيراً فيما يخصه من أموال وأملاك ، فالتوثيق أصبح ضرورة من ضروريات الحياة ودخل في كل مجالات الحياة بصورة عامة ، وسبب ذلك هو فساد الذمم عند الكثير من الناس.

وقد أصبح التوثيق يطلق على مدلولات متعددة، فقد ساد استخدام مصطلح التوثيق في كافة مجالات المعرفة لذا نجد بعض الألفاظ تضاف إلى مصطلح التوثيق؛لتخصيصوتحديد عمل الموثق، كالتوثيقالتربوي،والتوثيقالفني،والتوثيق الإداري ونحو ذلك، أما التوثيق المقصود في مجال دراستنا فهوالتوثيق العقاري.

المطلب الثاني : أنواع التوثيق العقاري في الإسلام

لقد استخدم الفقه الإسلامي أنواعاًمتعددة من التوثيق، مثل الكتابة،والرهن،والإشهاد، وذلك من أجل حفظ الحقوق وعدم الاعتداء عليها بالجحود والنكران، قالالرملي:" وَالْوَثَائِقُ بِالْحُقُوقِ ثَلَاثَةٌ: شَهَادَةٌ وَرَهْنٌ وَضَمَانٌ فَالأول لِخَوْفِ الْجَحْدِ، وَالأخرانِ لِخَوْفِ الْإِفْلَاسِ"[41]

الفرع الأول : التوثيق بالكتابة

تعد الكتابة هي أشهر طرق التوثيق في كثير من الدول المعاصرة [42] وفيما يأتي بيان ذلك

أولاً:تعريف الكتابة لغة : الكتابة مصدر كَتَبَ يقال : كَتَبَ، كَتبَاً، وكتاباً وكتابة والكتابُ : ما يُكتَبُ فيه وجمعه كُتُبٌ وكُتْبٌ وتأتي الكتابة بمعنى الجمع ومنه قولهم : تكتب بنو فلان بمعنى اجتمعوا، ومنه سميت القطعة من الجيشبالكَتِيبة. وكذلك الجماعة المستحيزةُ من الخيل تسمى كَتيبَة وكذا الكتابة للكتاب فيها معنى الجمع ، لأنها تجمع

---

[37]العميرة ، نوازل العقار، (ص43)، الزريقي ، نظام الشهر العقاري ،(ص15).

[38]عرف علم الشروط بأنه :" علم باحث عن كيفية ثبت الأحكام الثابتة عند القاضي في الكتب والسجلات على وجه يصح الاحتجاج به عند انقضاء شهود الحال. وموضوعة تلك الاحكام من حيث الكتابة. وبعض مبادئه مأخوذ من الفقه وبعضها من علم الانشاء، وبعضها من الرسوم والعادات والامور الاستحسانية. وهو من فروع الفقه من حيث كون ترتيب معانيه موافقا لقوانين الشرع ، ينظر : الإربلي ، **تاريخ إربل** ، (ج1/ ص478).

[39]المرجع السابق، (ج1/ ص478).

[40] ينظر : حسن ، **تاريخ النظم القانونية و الاجتماعية** (ص : 56).

[41] الرملي ، **نهاية المحتاج** ، (ج234/4).

[42]العميرة ، **نوازل العقار** (ص238).

حرفاً إلى حرف وكلمة إلى كلمة،وتأتي الكتابة بمعنى الفرض ومنه قوله تعالى:(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُتِبَ عَلَيْكُمُ الصِّيَامُ كَمَا كُتِبَ عَلَى الَّذِينَ مِن قَبْلِكُمْ لَعَلَّكُمْ تَتَّقُون) البقرة: ١٨٣

وتأتي الكتابة بمعنى الحكم وقوله تعالى:(وَالْمُحْصَنَاتُ مِنَ النِّسَاءِ إِلَّا مَا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ كِتَابَ اللَّهِ عَلَيْكُمْ)النساء: ٢٤.

فالكتابة لغة بمعنى الخط ، وكتبه أي خطه ، وهوتصوير اللفظ بحروف هجائه وخط بالقلم أي كتب، واستكتب الشيء: سأله أن يكتبه له ، واكتتبه استملاه[43]

ثانياً : تعريف الكتابة اصطلاحاً :"هي الخط الذي يعتمدعليه في توثيق الحقوق وما يتعلق بها، للرجوع إليه عند الإثبات . أو هي الخط الذي يوثق الحقوق بالطريقة المعتادة ليرجعإليها عند الحاجة[44].

وتعد الكتابة من أهم وأعم أنواع التوثيق [45] ، وقد استخدمهاالرسول عليه السلام والصحابة من بعده وتطورت من عصر إلى عصر فكتب المسلمون القرآن والسنة والكتب والمعاهدات والعقود ،واتخذوا سجلات ودواوين ، وكتبوا الأحكام القضائية في عهد الأمويين، ووضعوا السجلات القضائية في عصر العباسيين ؛ لأن أمر الله تعالى : (فاكتبوه) ليس مقصوراً على الديون ، بل على كل ما يسمى حقاً ، إذ العبرة بعموم اللفظ لا لخصوص السبب[46].

ثالثاً: مشروعية الكتابة :-

والكتابة للدين مشروعة في القرآن والسنة النبوية

1.من القرآن

وكتابة المعاملات التي تجري بين الناس ، وسيلة قوية لتوثيقها وقد أمر الله سبحانه وتعالى بها في أطولآية في القرآن وهي آية المداينة بقوله تعالى:(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ)البقرة: ٢٨٢

2.من السنة النبوية :-

ومن السنة النبوية هناك الوقائع الكثيرة التي وثق فيها النبي صلى الله عليه وسلم بالكتابة في كثير من المعاملات ومن أمثلة ذلك فقد باع وكتب في ذلك وثيقه هذا نصها :"هذا ما اشترى العداء بن خالد بن هوذة من محمد رسول الله – صلى الله عليه وسلم – : اشترى منه عبدا أو أمة ، لا داء ولا غائلة ، ولا خبثة بيع المسلم للمسلم"[47].

قال ابن تيمية :" والعمل بالخط مذهب قوي ، بل هو قول جمهور السلف "[48]

قال ابن فرحون في تبصرة الحكام : " وإن قال لفلان عندي أو قبلي كذا وكذا بخط يده قضي عليه به ؛ لأنه خرج مخرج الإقرار بالحقوق "[49]

وجاء في المادة (1606) – في مجلة الأحكام العدلية " المادة (1606) – الإقرار بالكتابة كالإقرار باللسان([50]) كما يؤاخذ الإنسان بإقراره الواقع بلسانه يؤاخذ أيضا بإقراره الواقع بالكتابة ، إن مواد 1608، و 1609 و 1610) من مجلة

(43) الجوهري ، **الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية** ، (ج 3/ص123).

[44]الزحيلي ، **وسائل الإثبات في الشريعة الإسلامية**، (417).

[45]الزحيلي ، ، **التفسير المنير في العقيدة والشريعة والمنهج** (ج 3، ص108).

[46] الزريقي ، **التوثيق العقاري في الشريعة الإسلامية** (ص83) ، العميره ، **نوازل العقار** ،(ص243).

[47] الدارقطني ، **سنن الدارقطني** ،ج5/4/ 3080)، كتاب البيوع .

[48] ينظر : ابن تيمية ، **المستدرك على مجموع فتاوى شيخ الإسلام** (ج155/5).

[49]ابن فرحون ، **تبصرة الحكام** ،(ج447/1).

[50]راجع المادة (69)

الاحكام العدلية ، من قبيل الإقرار بالكتابة أما المادة الأتية فهي إقرار باللسان ، والإقرار بالكتابة معتبر سواء حصل من الناطق ، أو من الأخرس، وسواء كانت بطلب الدائن، وبلا طلب منه [51]

وهذا القول بلا شك هو الراجح والأدلة كثيرة ومنها ما جاءعن ابن عمر رضي الله عنه أن رسول الله – صلى الله عليه وسلم – قال: ما حق أمرئ مسلم يبيت ليلتين، وله شيء يريد أن يوصي فيه، إلا ووصيته مكتوبة عند رأسه [52]

وقد اعترض على التوثيق بالكتابة إن الخطوط تتشابه وقد تتبدل وتزور وقد يكتب دون قصد البيع .

ويمكن أن يرد على هذه الشبهة بإن الاعتماد على الخط والكتابة هو من أجل معرفة خط كاتبه ، ثم يكون الخط كالعلم بنسبة قائله إليه.

وكذلك مع التطور في العلوم الجنائيةفإن الخبير بالخطوط يستطيع أن يعرف صاحب الكتابة.

يقول ابن القيم – رحمه الله –: فإن القصد حصول العلم بنسبة الخط إلى كاتبه ، فإذا عرف ذلك وتيقن ، كان كالعلم بنسبة اللفظ إليه ، فإن الخط دال على اللفظ ، واللفظ دال على القصد والإرادة، وغاية ما يقدر اشتباه الخطوط ، وذلك كما يفرض من اشتباه الصور والأصوات وقد جعل الله سبحانه في خط كل كاتب ما يتميز به عن خط غيره كتميز صورته وصوته عليه فإذا كتب إقراره على الدين الذي عليه ، أو قيد ذلك ، بالقيود والسندات والوصولات الرسمية وغيرها ، فإن ذلك يعتبر حججا معتمدة في توثيق الدين وإثباته.[53].

وجاء في مجلة العدلية مادة (1609): " إذا كتب أحد سندا أو استكتبه من كاتب ، وأعطاه لآخر موقعا بإمضائه أو مختوما، فإذا كان مرسوما – أي حرر موافقا للرسم والعادة – فيكون إقرارا بالكتابة ، ويكون معتبرا ومرعيا كتقريره الشفاهي، والوصولات المعتاد إعطاؤها هي من هذا القبيل[54]

وقال ابن خلدون ما نصه " وحقيقة هذه الوظيفة القيام عن إذن القاضي بالشهادة بين الناس فيما لهم وعليهم ، تحملاً عند الإشهاد وأداء عند التنازع ، وكتباً في السجلات تحفظ به حقوق الناس وأملاكهم وديونهم وسائر معاملاتهم. وشرط هذه الوظيفة الاتصاف بالعدالة الشرعية والبراءة من الجرح ، ثم القيام بكتب السجلات والعقود من جهة عبارتها وانتظام فصولها ، ومن جهة الثاني شروطها الشرعية وعقودها، فيحتاج حينئذ إلى ما يتعلق بذلك من الفقه"[55]

وفي الدولة العثمانية أتسع التوثيق العقاري وأطلق عليه قانون الأرض وأنشأ له فروع كثيره في شتى الولايات العثمانية .[56]

ومن هنا يتضح لي أن الكتابة تكون للتوثيق ، وهو التثبت ، والإحكام ، والتقوِّى ، وقد يكونالتوثيق بالكتابة بالطريقة المعتادة ، والأسلوب المتعارف عليه ، حسب كل عصر، ويختلف حسب اختلاف الزمان والمكان ، والقصد منها حفظ الحقوق عن الضياع ، ولتثبت الحق عند التنازع لقطع الشقاق والخلاف في التفاصيل ، فالكتابة هي كل خط يوثق بها الحقوق بطريقة مشروعة، و مخصوصة يقوم بها أشخاص من أجل الرجوع إليها عند الحاجة .

---

[51] أفندي ، **درر الحكام في شرح مجلة الأحكام** (ج159/4).

[52] الترمذي، **سنن الترمذي** ، كتاب الزكاة ، باب ما جاء في الحث على الوصية ، (ج2، / 295/ 974) حَدِيثُ ابْنِ عُمَرَ حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ.

[53] ابن قيم الجوزية ، **الطرق الحكمية في السياسة الشرعية** ،(ج550/3).

[54]**مجلة الأحكام العدلية**، (ج318/2)..

[55]ينظر:ابن خلدون ، **ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب والبربر ومن عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر** (ص 280) ، ابن خلدون ، **مقدمة ابن خلدون** ،(ج237/1)،

[56]العميره ، **نوازل العقار** ، (ص244).

الفرع الثاني : الشهادة : وهذه الشهادة تكون ممن شهد العقد أو الواقعة وقد أمر الله بالإشهاد على الدين وغيرها من العقود بقوله تعالى: (فَإِذَا بَلَغْنَ أَجَلَهُنَّ فَأَمْسِكُوهُنَّ بِمَعْرُوفٍ أَوْ فَارِقُوهُنَّ بِمَعْرُوفٍ وَأَشْهِدُوا ذَوَيْ عَدْلٍ مِّنكُمْ وَأَقِيمُوا الشَّهَادَةَ لِلَّهِ ۚ ذَٰلِكُمْ يُوعَظُ بِهِ مَن كَانَ يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ وَمَن يَتَّقِ اللَّهَ يَجْعَل لَّهُ مَخْرَجًا) الطلاق :2، وقد اجمعت الامة على مشروعية الشهادة (57) ، وتعتبر الشهادة المضافة إلى الكتابة أقوى من الشهادة المنفردة(58) .

اولا : تعريف الشهادة لغة واصطلاحاً

1. **الشهادة في اللغة** : الشهادات هي جمع شهادة ، (شَهِدَ) الشِّينُ وَالْهَاءُ وَالدَّالُ أَصْلٌ يَدُلُّ عَلَى حُضُورٍ وَعِلْمٍ وَإِعْلَامٍ، يقال : شهد يشهد شهادة ، وهي في اللغة لمعان عديدة كالعلم ، والحضور، والرؤية، والإعلام، والإخبار، والمعاينة.(59)

وقيل إنها تدل على الحضور فقط ومن ذلك(60) قوله تعالى:(فَمَن شَهِدَ مِنكُمُ الشَّهْرَ فَلْيَصُمْهُ)البقرة: ١٨٥

2.تعريف الشهادة اصطلاحاً:-

وعرفت شرعاً بإنها : إخبار بحقّ للغير على آخر عن يقين، وذلك المخبر يسمّى شاهداً (61).

فقوله بحق أي بمال أو غيره مما يثبت ويسقط فيشتمل حقّ الله تعالى وحقّ العبد ، إلّا أنه يستعمل في العادة في حقّ مالي لا غير .

وقوله للغير أي حصل لغير المخبر من كلّ الوجوه كما هو المتبادر، فيخرج عنه الإنكار فإنّه إخبار لنفسه في يده، وكذا دعوى الأصل لأنّه إخبار لنفسه على غيره، وكذا دعوى الوكيل فإنّه ليس إخبارا للغير من كلّ الوجوه.

وقوله على آخر يخرج الإقرار فإنّه إخبار للغير على نفسه.

وقوله عن يقين يخرج الإخبار الذي هو عن حسبان وتخمين .

ولا بدّ من قيد آخر وهو قولنا في مجلس الحكم أي مجلس القضاء ، ليخرج ما ليس في مجلس الحكم ، فإنّه لا يسمّى شهادة (62).

ومن هنا يتضح إن الإشهاد هو إشهاد الشهود على التصرفات ، والعقود وهي وسيلة لحفظ الحقوق وتوثيقها ، واحتياط للمتعاملين عند التجاحد ، إذ هي إخبار لإثبات حق ، أو دفع باطل ولقد سمى النبي – صلى الله عليه وسلم – الشهود بينة لوقوع البيان بقولهم ، وارتفاع الإشكال بشهادتهم فقال – صلى الله عليه وسلم البينة أو حد في ظهرك (63)

ثانياً: مشروعيتها وحكمها:

والشهادة مشروعه تحملا وأداء وأنها مشروعة لتوثيق الدين والمعاملات وغيرها من سائر المعاملات (64) لقوله تعالى :(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ)البقرة: ٢٨٢

---

(57) الخن ، الفقه المنهجي على مذهب الإمام الشافعي ، (ج8/ص211).

(58)الزحيلي ، **التفسير المنير في العقيدة والشريعة والمنهج** ، (ج 108/3).

(59) ابن فارس ، **معجم مقاييس** ، ج3، ص221، مرجع سابق.

(60)الخضر ، **موسوعة الأعمال الكاملة** ، (ج27/3).

(61)التهانوي ،**موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم** (ج1043/2).

(62)التهانوي ، **موسوعة كشاف اصطلاحات الفنون والعلوم** ، (ج1043/2)..

(63) ابن فرحون ، **تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام** (ج1 /240).

(64) شاهين ، **أخذ المال على أعمال القُرَب** (ج740/2).

وهي مستحبة كما قال ابن العربي قال ابن العربي – رحمه الله – : والظاهر الصحيح أن الإشهاد ليس واجبًا ، وإنما الأمر به أمر إرشاد للتوثق والمصلحة ، وهو في النسيئة محتاجٌ إليه لكون العلاقة بين المتعاقدين باقية ، توثقًا لما عسى أن يطرأ من اختلاف الأحوال وتغيّر القلوب ونية الشَّرْعُ عَلَى هَذِهِ الْمَصَالِحِ فِي حَالَتَيْ النَّسِيئَةِ وَالنَّقْدِ.[65]

قد جاء تقييد الشهادة بقوله :(وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ)البقرة282... " وهم أهل العدالة والفطنة ، وسبب ذلك ؛ لأن الشهادة ولاية عظيمة تقتضي تنفيذ القول على الغير بدون رضاه... ولهذا وجب أن يكونلصاحبها شمائل ينفرد بها وفضائل يتحلى بها ، حتى يكون له على غيره مزيَّة توجب له رتبة الاختصاص بقبول قوله على غيره،[66]

والحكم بشغل ذمة المطلوب بالدين بشهادته عليه والبينات مرتبة بحسب الحقوق المشهود فيها، ويختلف عدد الشهود من حكم لآخر حسب الشهود فيه أيضا[67].

و لا يجوز الشهادةإلا بعلم ، فلا يجوز الشهادة بما بني على شك أو ظن إلا النسب ، والموت ، والنكاح، والدخول ، وولاية القاضي ؛ فإنه يسعه أن يشهد بهذه الأشياء إذا أخبره بها من يثق به، إستحساناً ؛ لأن هذه الأمور يختص بمعاينة أسبابها الخواص من الناس ، ويتعلق بها أحكام تبقى على انقضاء القرون والأعوام ، فلو لم يقبل فيها الشهادة بالتسامع لأدى إلى الحرج وتعطيل الأحكام [68].

ومن هنا يتضح لنا أن الشهادة تعتبر من الوسائل المهمة في توثيق العقار وفي العصر الحاضرأنشأت الحكومات أماكن خاصة لتوثيق العقار وهو ما يطلق عليه الشهر العقاري ، حيث يقوم بتوثيق العقارات عن طريق مكاتب خاصة ، تحصل على رخصة من الدولة وضمن شروط معينة ، فيقوم الموظف الشهر العقاري أو ما يسمى بموظف الطابو بتسجيل وثائق الأملاك وما يتبعها من حجج و سندات ورهونات في سجلات الأملاك .

ويقيد تلك الأملاك في سجل خاص في مستندات ملك العقار ، للرجوع إليه عند الحاجة من قبل الطرفين البائع والمشتري للتأكد من سلامة العقار والملكية ، ومعرفة كافة التفصيلات ، ومعرفة عما إذا كان محجوزا على العقار من قبل طرف ثالث أو أن الملك لا زال مرهونا من قبل أحد المصارف ، حتي تمام تسجيل ثمنه .

ففي الملكة العربية السعودية بينت المادتين التاسعة والعاشرة ، من النظام اختصاصات السجل العقاري بما يأتي

المادة التاسعة والعاشرة :

تتولى كل من : وزارة الشئون البلدية والقروية ، ووزارة العدل ، أعمال التسجيل العقاري والتوثيق وفقاً لما يأتي :

1.تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشئون البلدية والقروية – بحصر الوحدات العقارية ، والقيام بالأعمال المساحية ، وإعداد الخرائط اللازمة وتحديثها ، وتنفيذ نظم معلومات الأراضي. ويصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات والتعليمات اللازمة لذلك.

2.تقوم الإدارة المختصة بالتسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل – بقيد وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها ، فإذا كانت الوحدة العقارية واقعة في دائرة اختصاص إدارات متعددة ، وجب إجراء القيد في كل منها ، ولا يكون للقيد الذي يتم في إحداها أثر إلا بالنسبة للجزء الواقع في دائرة اختصاصها .

المادة العاشرة :

---

[65]ابن العربي ، (ج1/ 341).

[66]المرجع السابق (ج1/ 336) .

[67]الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء والدعوة والإرشاد، **مجلة البحوث الإسلامية** (ج289/80)..

[68] الغنيمي ،**اللباب في شرح الكتاب** (ج67/5)

تحفظ في إدارة التسجيل العقاري أصول الصكوك والأحكام التي يتم القيد بموجبها ، والسجلات والوثائق الخاصة بالقيد ، ويحظر نقلها إلى خارجها.

ولا يجوز لغير الجهات القضائية أو من تندبه من أرباب الخبرة وهيئات النظر الاطلاععليها. ويستثنى من ذلك الوثائق المتعلقة بقيد المنشآت العسكرية والمشروعات الاقتصادية ذات الطابع الوطني فتحفظ في مقار الجهات الحكومية التابعة لها ، وتتبع في شأنها أحكام السرية المقررة في الأنظمة الخاصة بها.

الفرع الثالث:الرهن : ويعتبر الرهن من الطرق التي توثق بها الحقوق وهو احتباس عين لإلزام المدين من إيفاء الحقوق إلى أصحابها فهي وسيلة يلجا إليها عند عجز المدين بسداد ما عليه ،بل قد يلجأ غليها ابتداء عند عقد القرض، سواء كان رهناً تأمينياً أو حيازياً فإنه يؤدي إلى أولوية الدائن في التقدم على سائر الدائنين سواه للحصول على حقه من قيمة العين المرهونة

أولاً:تعريف الرهن لغة واصطلاحا:

1.الرهن لغة : (رَهَنَ) الرَّاءُ وَالْهَاءُ وَالنُّونُ أَصْلٌ يَدُلُّ عَلَى ثَبَاتِ شَيْءٍ يُمْسَكُ بِحُقٍّ أَوْ غَيْرِهِ، مِنْ ذَلِكَ الرَّهْنُ: الشَّيْءُ يُرْهَنُ . تَقُولُ رَهَنْتُ الشَّيْءَ رَهْنًا; وَلَا يُقَالُ أَرْهَنْتُ. وَالشَّيْءُ الرَّاهِنُ : الثَّابِتُ الدَّائِمُ . وَرَهَنَ لَكَ الشَّيْءُ: أَقَامَ. وَأَرْهَنْتُهُ لَكَ: أَقَمْتُهُ. وَقَالَ أَبُو زَيْدٍ : أَرْهَنْتُ فِي السِّلْعَةِ إِرْهَانًا: غَالَيْتُ فِيهَا. وَهُوَ مِنَ الْغَلَاءِ خَاصَّةً[69]

ومنه قوله تعالى : ﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ﴾المدثر: ٣٨ ، أي إن كل نفس محبوسة بعملها لا تنفك عنه [70]

2.الرهن في اصطلاح الفقهاء

هناك عدة تعريفات للفقهاء للرهن ونظراً ؛ لأن التعريفات قد قتلت بحثا فأنني سأورد تعريفات الفقهاء للرهن دون تطويل

فقد عرف الأحناف الرهن بإنه : جَعْلُ الشَّيْءِ مَحْبُوسًا بِحَقٍّ يُمْكِنُ اسْتِيفَاؤُهُ مِنْ الرَّهْنِ كَالدُّيُونِ[71]

نوقش بأنه تعريف للرهن التام واللازم ، وإلا فعلى إنعقاد الرهن لا يلزم الحبس بل ذلك بالقبض ، ورد بأنه يتحقق بانعقاد الرهن معنى جعل الشيء محبوساً بحق إلا أن للعاقد الرجوع عنه ما لم يقبض المرتهن الرهن ، فقبل القبض يوجد معنى الحبس لا بلزومه ، فيصدق هذا التعريف على الرهن قبل تمامه ولزومه [72].

ونوقش أيضاً بأن قوله " كالدين " إشارة إلى أن الرهن لا يجوز إلا بالدين ؛ لأنه هو الحق الممكن استيفاؤه من الرهن لعدم تعينه [73].

وعند المالكية فقد عرف بانه "إعطاء أمرئ وثيقة بحق"[74]

أَيْ لِلتَّوَثُّقِ بِهِ (بِحَقٍّ) لِإِخْرَاجِ بَذْلِ مَنْ لَهُ الْبَيْعُ مَا يُبَاعُ لِغَيْرِ التَّوَثُّقِ بِهِ، كَبَذْلِ الْمَبِيعِ وَالْمُؤَجِّرِ وَالْمُعَارِ وَالْمَوْهُوبِ وَالْمُتَصَدِّقِ بِهِ[75]

واعترض عليه بأنه غير مانع لدخول اليمين ليقضيه إلى أجل كذا ودفع الوثيقة المشهودة بالدين ونحو ذلك .

---

[69] ابن فارس ، **معجم مقاييس اللغة** (ج452/2)، ابن منظور، **لسان العرب** (ج190/14).

[70]الشوكاني ، **فتح القدير** (ج5/ 399)، القاسمي، **محاسن التأويل** ،(ج9/ 359)..

[71]ابن الهمام ، **فتح القدير** (ج135/10)

[72] المرجع السابق (ج135/10)

[73] ابن الهمام ، **فتح القدير** (ج135/10)

[74]عليش ، **منح الجليل شرح مختصر خليل** ، (ج418/5).

[75]عليش، **منح الجليل شرح مختصر خليل** (ج418/5).

وأجيب عن ذلك بمنع قبول دخول شيء منها تحته لأن لفظة : (إعطاء) تقتضي حقيقة دفع شيء ، ولفظ : (وثيقة) يقتضي صحة رجوع ذلك الشيء لدافعه إذا أستوفى ذلك ، وذلك لا يصح في الحميل واليمين والأخذ والرد حقيقة ، وأما الوثيقة بذكر الحق فهو – وإن صح دفعها – فلا يلزم ردها بعد استيفاء الحق .

وأجيب عن ذلك : بأن لفظة (إعطاء) يقتضي دفع الشيء إلى آخذه ، وإن أراد دفعه حسب المحسوس منع ؛ لأنه يصح أن يقول : أعطاه عهد الله ، والأصل الحقيقة ، وإن أراد الأعم منه ومن المعنى دخل ما وقع النقص به ، وإن سلم كونه حسيًّا بطل بإخراج رهن الدين [76].

وعند الشافعية فقد عرف بإنه : جعل عين مال متمولة وثيقة بدين ليستوفى منها عند تعذر وفائه[77]

قَوْلُهُ: (جَعْلُ عَيْنٍ) مَصْدَرٌ مُضَافٌ لِمَفْعُولِهِ بَعْدَ حَذْفِ الْفَاعِلِ ، تَقْدِيرُهُ : حَمْلُ الْمَالِكِ أَوْ مَنْ قَامَ مَقَامَهُ عَيْنًا وَثِيقَةً إلَخْ. وَدَخَلَ تَحْتَهُ الْعَقْدُ وَالصِّيغَةُ.

وَقَوْلُهُ " عَيْنٍ ماليه "، هِيَ الْمَرْهُونُ ، وَقَوْلُهُ " وَثِيقَةٍ بِدَيْنٍ " هُوَ الْمَرْهُونُ بِهِ ، فَاشْتَمَلَ التَّعْرِيفُ عَلَى الْأَرْكَانِ.

وَقَوْلُهُ " يَسْتَوْفِي " تَفْسِيرٌ لِقَوْلِهِ " وَثِيقَةٍ " وَخَرَجَ بِهَذَا الْقَيْدِ غَيْرُ الْمَمْلُوكِ كَالْمَوْقُوفِ وَالْمَغْصُوبِ.

قَوْلُهُ : (يَسْتَوْفِي) اي يستوفي الدين كله او بعضه منها ، فلا يشترط كون المرهون مساويا للدين ،فَلَوْ رَهَنَ عِنْدَهُ حُجَّةَ بَيْتٍ مَثَلًا كَانَتْ تِلْكَ الْوَرَقَةُ وَحْدَهَا مَرْهُونَةً ، وَأَمَّا الْبَيْتُ فَلَا يَحْصُلُ قَبْضُهُ إلَّا بِالتَّخْلِيَةِ وَهَذَا ، أَعْنِي قَوْلَهُ " يَسْتَوْفِي مِنْهُ " لَيْسَ مِنْ التَّعْرِيفِ بَلْ بَيَانٌ لِغَايَتِهِ ، وَقِيلَ : إنَّهُ مِنْهُ لِإِخْرَاجِ مَا لَا يَصِحُّ الِاسْتِيفَاءُ مِنْهُ كَالْمَوْقُوفِ.

قوله : (منها) هنا من ابتدائية فيدخل فيها ان كانت العين اقل من الدين او مساوية له ، وان جعلناها تبعيضة فانه يقتضي ان الرهن اكثر قيمة منها مع انه ليس بلازم ، اي لَا يَلْزَمُ كَوْنُ الْمَرْهُونِ عَلَى قَدْرِ الدَّيْنِ إلَّا فِي رَهْنِ وَلِيٍّ عَلَى مَالِ مَحْجُورٍ .

وَقَوْلُهُ " عِنْدَ تَعَذُّرِ " لَيْسَ بِقَيْدٍ بَلْ جَرَى عَلَى الْغَالِبِ".

وَقَوْلُهُ " وَفَائِهِ " هنا جواز تعزير الحاكم للممتنع من اداء الدين الذي عليه بعد طلب صاحب الدين منه ، بِحَبْسٍ أَوْ ضَرْبٍوإن زاد في التعزير فادى إلى موتة فلا ضمان عليه ؛ لِأَنَّهُ بِحَقٍّ فَلَا ضَمَانَ فِيهِ [78].

وقد عرف المشرع السعودي الرهن العقاري بانه " الرهن العقاري المسجل عقد يسجل وفق احكام هذا النظام يكسب به المرتهن الدائن حقا عينيا على عقار معين له سجل ويكون له بمقتضاه ان يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في اي يد يكون [79].

والرهن مشروع في الشريعة الإسلامية دلت عليه النصوص الشرعية [80].

ففي الكتاب قوله تعالى : (وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ)**البقرة: ٢٨٣**

وفي السنة قوله عليه السلام فما روته عائشة رضي الله عنها قالت : أشترى رسول الله – صلى الله عليه وسلم – من يهوديٍّ طعامًا إلى أجل ورهنه درعه[81] .

---

[76]هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية ، **أبحاث هيئة كبار العلماء** (ج6 /104).

[77] الرملي ، **نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج** (ج234/4).

[78] ينظر: البُجَيْرَمِيّ ، **تحفة الحبيب على شرح الخطيب = حاشية البجيرمي على الخطيب** (ج68/3).

[79] ينظر المادة الاولى من نظام الرهن العقاري الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/75) تاريخ 4/21/ 1424هـ، وقرار مجلس الوزراء رقم 257، تاريخ 1433/8/13هـ، وتعميم وزير العدل رقم 13/ت/4688 تاريخ 1433/9/10هـ

[80] ابن الهمام ، **فتح القدير** ، (ج135/10).

[81] البخاري ، **صحيح البخاري** ، كتاب الرهن ، باب من رهن درعه، (ج4 /142/ 2509).

وأما الإجماع فقد أجمع سائر أهل العلم على جواز توثيق الدين بالرهن لِاسْتِيفَاءِ فَيُعْتَبَرُ [82]

المطلب الثالث : مشروعية التوثيق

الفرع الأول : مشروعيته من القرآن الكريم

تعتبر آية الدين أطول آية في القرآن الكريم ، و هي أساس نظام التوثيق في الإسلام ، و فيما يأمر الحق سبحانه عباده بتوثيق الديون بالكتابة في قوله عز و جل : (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۖ إِلَّا أَن تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ)**البقرة: ٢٨٢**

الفرع الثاني: مشروعية هذه الأنواع من السنة

وفيما يأتي أمثلة مستقاة من سيرة النبي عليه السلام تدل على استعمال النبي عليه السلام لهذه الأنواع ، ما كتبه النبي صلى الله عليه وسلم لتميم الداري وأصحابه حيث جاء في نسخته :"بسم الله الرحمن الرحيم، هذا ما أعطى محمد رسول الله لتميم الداري وأصحابه : إني أعطيتكم عينون ، وجيرون ، والرطوية ، وبيت إبراهيم برمته وجميع ما فيه ، عطية بتٍّ ، وسلَّمت ذلك لهم ولأعقابهم من بعدهم أبد الآبد فمن آذاهم فيها آذاه الله . يشهد أبو بكر بن أبي قحافة ، وعمر بن الخطاب ، وعثمان بن عفان ، وعلي بن أبي طالب ، ومعاوية بن أبي سفيان وكتبه"[83].

ففي هذا دلالة واضحة على مشروعية توثيق الحقوق بالكتابة

ووثق النبي صلى الله عليه وسلم بالكتابة ووثق بالرهن وذلك عندما اشترى من يهودي طعامًا – عشرين صاعًا – بثمن مؤجل ، ثم رهن عند إليهود درعه على ذلك الثمن وتوفي صلى الله عليه وسلم ودرعه مرهونة. فعن عائشة رضي الله عنها : «إن النبي صلى الله عليه وسلم اشترى طعاما من يهودي إلى أجل ، ورهنه درعا من حديد [84]. فهذا توثيق بالرهن كما كان التوثيق بالكتابة.

وكذلك النبي صلى الله عليه وسلم بالإشهاد فقد روى النعمان بن بشير من قصة أمه مع أبيه إذ رغبت أمه إلى أبيه بشير إن يخص ولدها النعمان بشيء من عقاره ، فلما استجاب لرغبتها طلبت إليه توثيقها بإشهاد الرسول على هذا التخصيص، غير إن الرسول صلى الله عليه وسلم سأل بشيرًا، فعن النعمان بن بشير رضي الله عنهما، قال: سألت أمي أبي بعض الموهبة لي من ماله، ثم بدا له فوهبها لي، فقالت: لا أرضى حتى تشهد النبي صلى الله عليه وسلم، فأخذ بيدي وأنا غلام ، فأتى بي النبي صلى الله عليه وسلم، فقال: إن أمه بنت رواحة سألتني بعض الموهبة لهذا، قال: «ألك ولد سواه؟» ، قال: نعم، قال: فأراه، قال: «لا تشهدني على جور» وقال أبو حريز عن الشعبي ، «لا أشهد على جور [85].

ورفض النبي عليه السلام الشهادة على هذا العطاء دليل على حجية الإشهاد في استيفاء الحقوق

فمن هذه الأحاديث وفعل الصحابة يدل على بداية التوثيق العقاري في الإسلام وهو عبارة عن تصرفات واجتهادات خاصه وليس بنظام عام ومتعارف عليه بين الناس وفي العهد الأموي ظهر التوثيق وأصبح مهنة لكثير من الناس

---

[82]ابن الهمام ، **فتح القدير** (ج135/10)..

[83]الكتاني ، **التراتيب الإدارية والعمالات والصناعات والمتاجر** (ج 164/1).

[84] البخاري ، **صحيح البخاري** ، كتاب البيوع ، باب شراء النبي صلى الله عليه وسلم بالنسيئة ،(ج 3/ 2068/56).

[85] البخاري ، **صحيح البخاري** ، كتاب الشهادات ، باب لا يشهد على شهادة جور إذا أشهد ، (ج3/ 2650/171).

ونشئ بعمل الشروط ثم تطور الأمر وأصبح أكثر شمولا ثم يقصد التوثيق على العقار بل يقوم الموثق باشمال توثيقه للشهادات و احكام ولغات [86].

المبحث الثاني : أهمية التوثيق وحاجة البشر إليه وصوره ، وحكمه.

للتوثيق العقاري أهمية كبيرة في استقرار المعاملات بين أفراد المجتمع ، حيث يطمئن الطرفان لإكمال هذه المعاملة دون خوف أو وجل ، وقد اتخذ التوثيق العقاري في هذا العصر صورا متعددة وفي هذا المبحث سأبين اهمية التوثيق ، وبعض صوره المعاصرة ضمن المطالب الأتية :-

المطلب الاول : أهمية التوثيق العقاري

تنبع أهمية التوثيق في الفقه الإسلامي من خلال ما يأتي:

أولاً:صيانة حقوق العباد وأموالهم وقد أمر الله بحفظها[87]**فقال تعالى** :(وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَّعْرُوفًا)النساء:5

ونهى عن تضييعها **فقال تعالى** [88]:(وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ) **البقرة:** 188

ثانياً : قطع المنازعات والخصومات التي تحدث بين الناس ، فيكون التوثيق مرجعاً وحكماً في فض الخصوم

ثالثاً : تنفيذ أمر الله الذي أمر بتوثيق الحقوق ، فقد أمر الله بتوثيق العقود والحقوق والإشهاد عليها فإن لم يوجد أخذ الرهن للتوثيق وهذا دلالة على أمر الله بحفظ الحقوق وبيان الأحكام لكتابة العقود [89] فقال تعالى :(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ) البقرة :282.

والحكمة من التوثيق هو حفظ الحق ، وعدم تعرضه للجحود ، وللإلزام به[90]

رابعاً: إن التوثيق يعد ذا أهمية بالغة لكشف نوايا المتعاقدين لأنه لا يقوم – غالبا – من أراد التلاعب ، وجحد حقوق الأخرين ، لتوثيق الحق الذي عليه، فإثبات التصرفات والعقود والوثائق والحقوق، والتصديق على التصرفات النظامية الواردة فيها، والحكم بصحتها ولزومها، يكفل تحقيق الطمأنينة التامة على الحقوق ، واستقرار المعاملات، وإغلاق أبواب الحيل والتحايل ، والشر والمنازعات.

خامساً : إن في التوثيق صيانة للأموال من أن تكون عرضة للضياع بإنكارها، وعدم التمكن من إثباتها.

فوجود الوثائق الكتابية والرهن والشهادة توكد وتضمن صيانة الأموال ولا يغني الشهود عن الوثيقة الكتابية ؛ لأنه وإن كان الشهود يثبتون الحقوق ، ويلزمون بالحكم بهم ، إلا أنهم عرضة لأن يموتوا، أو يوجد لديهم ما يمنعهم من الحضور أمام القضاء لأداء الشهادة وقد يرد القاضي شهادتهم لقصور فيها أو لطروء الفسق عليهم ، وقد ينسون أو يخافون من عقاب ، أو يرغبون في مال ، وغير ذلك من الصوارف التي تصرف الشهود على الإدلاء بشهادتهم.

سادساً : إن في التوثيق قطع المنازعة بين المتعاملين ذلك أن الزمن كفيل بنسيان أحد الأطراف مقدار الأصل أو مقدار الثمن، أو غير ذلك من الشروط، فيكون إنكاره على بعض الحق لا جحودا، ولكن نسيانا، فيكون ذلك موجبا للنزاع ووجود التوثيق يمنع كل ذلك غالبا ؛ لأنهما يرجعان إليه، فيعرفان الحق من الباطل[91] ، قال ابن العربي في

---

[86] العميري ، **نوازل العقار**، (243،244).

[87]ابن كثير ، **تفسير ابن كثير** ،(ج93/1).

[88] ابن كثير ، **تفسير ابن كثير** ، (ج384/1).

[89]. الزحيلي ، **التفسير المنير** ، (ج3/ 108).

[90]الزحيلي ، **التفسير المنير** ،(ج270/28).

[91]**عفانه، يسألونك عن المعاملات المالية المعاصرة** (ج2/ص55).

حكمة مشروعية كتابة الدين قال : ليستذكر به عند أجله ، لما يتوقع من المدة التي بين المعاملة وبين حلول الأجل فالنسيان موكل بالإنسان والشيطان ربما حمل على الإنكار والعوارض من موت وغيره تطرأ، فيشرع الكتاب الإشهاد[92]

سابعاً: إن في التوثيق تحرزا من بطلان العقود وفسادها، فإذا كتبا بما عاقدا عليه ، ووثق ذلك من قبل كاتب العدل مثلا أو عند عارف بأصول المعاملات وبالقواعد الشرعية ؛ لأن الفقيه يعلم بما يلزم من الشروط في التوثيق، وأدرى بما يجب ذكره، وما يجب تركه، وقد لا يهتدي المتعاقدان إلى الأسباب المفسدة للعقود، فإذا لم يكتبا ذلك عند عارف بالشروط المفسدة للعقود والتصرفات فقد يكون ما تعاقدا عليه مشتملا على ما يفسده وهما لا يدريان فيبقى عقدهما قابلا للبطلان في المستقبل، خاصة إذا حصل بينهما اختلاف وترافعا إلى قاض للحكم بينهما.

ثامناً: إن في التوثيق رفعا ودفعا للشك والارتياب بين المتعاملين.

فقد يشتبه على المتعاملين أو على ورثتهما إذا تطاول الزمان في مقدار الأجل أو الثمن أو في بعض الشروط ، فقد يقعان في النزاع والمخاصمة من غير قصد لإبطال حق كل واحد منهما فإذا كان ثم توثيق للعقود، ورجعا إليه، فلا يبقى بعد ذلك شك ولا ارتياب.

تاسعاً: إن في التوثيق تأمينا لحق الدائن. فإذا توثق الدائن من حقه بكفيل أو ضمان أو رهن، ثم عجز المدين عن السداد أو ماطل أمكن استيفاء الدائن حقه من هذه الوثيقة [93].

إذا ثبت هذا فإن للتوثيق وسائل متعددة ، وطرقا متفاوتة ، فقد تكون بعقد – وهو ما يسمى عقود التوثيقات كالرهن والكفالة والضمان .

المطلب الثاني : صور التوثيق العقاري في وقتنا الحاضر وإجراءاتة النظامية :

هناك ثلاث صور للتوثيق العقاري في العصر الحديث هي :

أولاً : السجل الشخصي .

وقد عرف السجل الشخصي النظام الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق للقيد في السجلات المعدة لذلك ، فالقيد في هذا الاتجاه يكون بأسماء الملاك ، بمعنى إن دفتر السجل يترتب بحسب أسماء مالكي العقارات ، أو الأشخاص الصادر منهم تصرفات العقارية ،أو الصادرة إليهم تصرفات في شأنها، أو الذين تنتقل حقوقهم العينية العقارية بسبب الوفاة ، بمعنى أن العقارات لا تعرف بمواقعها وإنما تعرف بأسماء ملاكها ، وهذا الاتجاه يضمن صحة انتقال الملكية من المتصرف في الحق إلى من انتقل إليه الحق، أما كون المتصرف هو المالك فعلاً للحق فإن السجل الشخصي يعجز عن تحقيق هذه الضمانة لصاحب الحق الأخر.[94]

وتنحصر خصائص هذا النظام في أن السجل ما هو إلا طريق للإشهارفحسب ، وليس سبباًلإنتقال الملكية أو الحقوق العينية .

ثانياً : السجل العيني:

---

[92] ابن العربي ، **أحكام القرآن** (ج1/328).

[93] مجلة البحوث الإسلامية (ج79/ 286).انظر بعض هذه الفوائد في كل من السرخسي، **المبسوط** (30 \ 168) ، الجصاص ، **أحكام القرآن** ،(1 \ 575) .

[94] ينظر ابو النجا ، **السجل العيني في التشريع المصري** ، (ص27).

ويقصد به النظام الذي يتخذ العقار أو الوحدة العقارية أساساً للقيد ، وهذا مبدا التخصيص ، ومعنى ذلك أنه تخصص لكل وحدة عقارية صحيفة عينية تقيد فيها جميع التصرفات الواردة عن العقار ،وبهذا يستمد السجل العيني القوة والثبوتية القاطعة عن الملكية [95]، وبهذا يمكن عند ارادة نقل ملك العقار الجزم بالمالك الفعلي للعقار.

ثالثاً : وهو اتجاه بين هذين الإتجاهين

وهو ذلك الإتجاه الذي لم يعتمد أياً من الإتجاهين في التوثيق ، فهو لم يعمل بالسجل الشخصي ولا بالسجل العيني ، بل يركز على إمكانية إثبات التملك بأي وجه من الوجوه ، أما بالأوراق الرسمية الصادرة من الجهات المعنية ، أو بالأوراق غير الرسمية ، سواء المصادقة عليها من جهات رسميه أو غير المصادق عليها أو بإلاشهاد ، أو بأي وسيلة ترقى للإثبات حق التملك لشخص معين ، فالتوثيق الرسمي وفق هذا الإتجاه سبيل اختياري للمتعاقدين للحصول على إحدى وسائل التمسك بحق الملكية ، وهذا الإتجاه هو المعمول به في المملكة العربية السعودية ، على الرغم من صدور نظام التسجيل العيني للعقار ، والذي صدر بالمرسوم الملكي رقم 2\6هـ[96].

وعلى هذا فإن التوثيق في المملكة ما زال يسير وفق آلية قديمة تسير وفق المهج الثالث ، وتقسم هذه الآلية إلى قسمين :

أولاً: اثبات التملك الإبتدائي[97].

ويقصد به : اثبات التملك للعقار للمرة الأولى ، ويشتمل على نوعين هما :

حجم الإستحكام.

المنح بنوعيها الزراعية والسكينة.

ثانياً :الإثباتات الأخرى : وهي جميع ما يتعلق بالعقار من غير ما سبق ، وتقسم إلى قسمين

القسم الأول : ما هو من عمل المحاكم : ويشمل : نظر الدعاوي بالعقار ، وإثبات الحقوق ، وكذا إثبات الإنقاض المقامة على العقار ، ودمج الصكوك[98].

القسم الثاني :ماهو من عمل كتاب العدل ، مثل المبايعات (الافراغات) ، وإثبات الرهون[99].

فمن خلال ما سبق بيانه يتضح إن التوثيق العقاري المعاصر له ثلاثة صور

الأولى : السجل الشخصي

الثانية: السجل العيني

الثالثة : التوثيق المطلق [100].

المطلب الثاني : أرآء الفقهاء في اعتبار التوثيق العقاري قبضاً وحكمه .

الفرع الاول :أرآء الفقهاء في اعتبار التوثيق العقاري قبضاً

من المعروف إن هدف التوثيق العقاري هو من أجل استيفاء الدين ، وهذا التوثيق لا يتم إلا بقبض العين وحبسها للبائع ، لقوله تعالى : (وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ)البقرة :283 وأمره تعالى بالكتابة والإشهاد .

---

[95] المرجع السابق (ص42،41).

[96] العميري ، **نوازل العقار**، (ص250).

[97] الفراج ، **تنظيم العقار وتوثيقه** ،(ص5).

[98]ينظر : المحميد ، ناصر ، **الانهاءات الثبوتية في المحاكم الشرعية السعودية** ، (ص585.)

[99] الفراج ، **تنظيم العقار وتوثيقه**، (ص6).

[100] العميري ، **نوازل العقار**، (ص251).

وقد وقع خلاف فقهي بين الفقهاء المعاصرين حول اعتبار التوثيق العقاري قبضا أم لا إلى قولين :-

القول الأول : إن التوثيق عند كاتب العدل لا يعتبر قبضاً و لا بد من تحقق صور القبض ، وحجة هذا الفريق إن عمل كاتب العدل هو إشهار للعقد ومثبتاً له وليس قبضاً ولا تسليماً[101]

القول الثاني : يرى أن التوثيق العقاري يعتبر قبضاً ، سواء أكان على نظام التسجيل الشخصي أم التسجيل العيني وممن ذهب إلى هذا القول الشيخ الزرقا حيث اعتبر إن التوثيق عند كاتب العدل يعتبر قبضاً[102].

حيث قال رحمة الله عليه :" يجب الإنتباه اليوم إلى أنه في البلاد التي يوجد بها سجل ونظام عقاريان بحيث تكون قيود السجل هي المعتبرة في ثبوت الحقوق العقارية وانتقالها كما في بلادنا يعتبر تسجيل بيع العقار في صحيفته من السجل العقاري في حكم التسليم الكافي، ولو كانت الدار مشغولة بأمتعة البائع أو بحقوق مستأجر، ذلك ؛ لأن قيد السجل عندئذ يغني عن التسليم الفعلي، ويقطع علاقة البائع فيصبح أجنبيا، وعلى هذا استقر اجتهاد محكمة التمييز السورية ، وإذا ظل بائع العقار شاغلا له بعد التسجيل وممتنعا عن تفريغه وتسليمه تنزع يده عنه بقوة القضاء، كما لو شغله غصبا بلا حق بعد التسليم[103].

وذلك لأن نظام السجل العقاري أغنى عن قبض العقار المرهون بمجرد وضع إشارة الرهن عليه في صحيفته من السجل العقاري لمنع الراهن من التصرف فيه ببيع ونحوه مع بقاء العقار المرهون في يد مالكه الراهن كما في الإقليم السوري) ثم يقول – حفظه الله – في الحاشية : (وقد استقر أخيراً رأي محكمة التمييز السورية (محكمة النقض) واجتهادها على أن تسجيل العقد العقاري في السجل العقاري يعتبر تسليماً قانونياً يقوم مقام التسليم الفعلي في نتائجه) قلت وهذا عند فقهاء الشريعة من المصالح المرسلة التي تحقق مصلحة عامة فاعتبرت عندهم وصار الحكم الشرعي في هذه المسألة هو الحكم القانوني ذاته [104]

أما التسجيل بكاتب العدل فليس له هذا الاختصاص ولا قوته فلا يأخذ حكمه ولا يكون وحده تسليماً ولا قبضاً ما لم تصحبه التخلية المعتبرة أو إحدى صور القبض السابقة، بيد أنه يكون مثبتا للعقد تجاه الغير بمنزلة الإشهاد فهو بينة وليس تسليما ولا قبضا[105].

والذي يتضح إن التوثيق العقاري هو ما جمع بين الإتجاهين الكتابة والتوثيق لدى كاتب العدل وكذلك قبض العين لما يأتي :

1.إن القبض لم يرد في تحديد صفته نص من الشارع فما تعارف الناس على إنه قبض يكون هو القبض المطلوب شرعاً[106]

فقد اشتهر عند الفقهاء أن ما ليس له ضابط في اللغة و لا في الشرع يرجع فيه إلى العرف"[107]

---

[101] ابن باز ، **فتاوي ابن باز** ، (ج61،62/19).

[102] الزرقاء ، **المدخل الفقهي** ، (ج706/2.)

[103] الفرفور ، **القبض صوره ، وبخاصة المستجدة منها وأحكامها** ،(ج327/7) العميري ، **نوازل العقار** ، (ص264).

[104] المرجعان السابقان

[105] منظمة المؤتمر الاسلامي، **مجلة مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة** ، (ج7/ 327) العميري ، **نوازل العقار** ، (ص264)

[106] المطيري ، **رهـــن العقـــار رسميـــا دراسة فقهية مقارنة بين الفقه والقانون الكويتي** (م 4/ 2/ 45).

[107] السبكي ، **الأشباه والنظائر** (ج51/1)، الإسنوي**التمهيد في تخريج الفروع على الأصول** (ص230).

قال البهوتي :" وكل ما لا حد له في الشرع يرجع فيه إلى العرف كالحرز والقبض"[108].

2.غالب الدول العربية تعتبر التوثيق عند كاتب العدل صورة من صور القبض .

3.اعتبار الكثير من الدول القيد المصرفي قبض وهو يشبه التوثيق العقاري من حيث إن كلا منهما تسجيل دفتري لإثبات حق[109].

والأصل في مصروفات كتابة السندات والحجج والصكوك التي توثق العقود ورسوم التسجيل حسبما يشترطه العاقدان ، فإن لم يكن بينهما شرط يرجع إلى العرف [110].

فكل مصاريف التوثيق ترجع على صاحب المنفعة من التوثيق وهو المشتري للعقار وهذا معروف عرفاً

وفي السعودية اعتبر اجراءات توثيق العقار عند كاتب العدل هو نوع من أنواع وصورة من صور القبض وإن كانت لا تقوى إلى نظام التسجيل الشخصي والعيني إلا إنها عرفاً تعد قبضاً[111].

وقد جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (55 /4 /6) المنعقد في دورة مؤتمره السادس بجدة في المملكة العربية السعودية (20) مارس (1990م) ونصه : " قبض الأموال – أما يكون حسياً في حالة الأخذ باليد أو الكيل أو الوزن في الطعام، أو النقل والتحول إلى حوزة القابض – يتحقق اعتباراً وحكماً بالتخلية مع التمكن من التصرف، ولو لم يوجد القبض حساً وتختلف كيفية قبض الأشياء بحسب حالها واختلاف الأعراف فيما يكون قبضا لها "

ويتحقق القبض الحقيقي في العقار بالتخلية والتمكين من التصرف[112]

وقد اعتمد المجلس الشرعي المعيار الشرعي للقبض في اجتماعه (12) المنعقد في المدينة المنورة عام 2004م. [113]

الفرع الثاني : حكم التوثيق العقاري

ذهب جمهور أهل العلم من الحنفية[114] والمالكية[115]، والشافعية[116] والحنابلة[117] إلى عدم وجوب التوثيق العقاري ، وإنما هو مندوب إليه وإن الآية في قوله تعالى إلى للندب وليس للوجوب ، وهذا ما تناقله الخلف عن السلف في العقود التي كانت بينهم ، مع علم فقهائهم بهذا من دون نكير ، ولو كان الاشهاد واجباًلأنكروا عليهم بذلك ، وفي ايجاب التوثيق حرجاً على الناس ؛ إذ من العقود ما تكون فيه الثقة بين المتعاقدين ، ومنها ما يكون يسيراً لا يحتاج إلى توثيق[118].

---

(108)البهوتي ، **كشاف القناع عن متن الإقناع** ، (ج263/3)؛ الرملي، **نهاية المحتاج** ،(ج338/5).

(109) العميري ، **نوازل العقار** (ص265).

(110) النجدي ، **المعيار الشرعي رقم (18)، هيئة المحاسبة والمراجعة للموسسات المالية الاسلامية ، القبض** ، (ص264).

(111) العميري ، **نوازل العقار** (ص265).

(112)**النجدي ، المعيار الشرعي رقم (18)، هيئة المحاسبة والمراجعة للموسسات المالية الاسلامية ، القبض** ، (ص262).

(113) النجدي ، **المعيار الشرعي رقم (18)**، (ص263).

(114)الكاساني ، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع** (ج252/2).

(115) القرافي ، الذخيرة (ج77/8).

(116) العمراني ، **البيان في مذهب الإمام الشافعي** (ج271/13).

(117) العثيمين ،**الشرح الممتع على زاد المستقنع** (ج94/12)..

(118) الجصاص ، **أحكام القرآن** (ج585/1).

والتوثيق في العصر الحديث بما يتضمن من تشريعات وأنظمة وقواعد من باب المصالح المرسلة التي يجوز أحداثها لما تحققه من مصالح ، وقد أحدث عمر بن الخطاب رضي الله عنه أموراً لم تكن في عصر الرسول صلى الله عليه وسلم تحقيًقا للمصالح العامة كإحداثه الدواوين[119].

والحمد لله رب العالمين

الخاتمة وأهم التوصيات

الحمد لله رب العالمين وأفضل الصلاة وأتم التسليم على المبعوث رحمة للعالمين وبعد ، فبعد أن من الله علي بإكمال هذه الدراسة فقد توصلت إلى عدة نتائج منها

1.يعد التوثيق بشتى أنواعه من الوسائل التي تستخدم لتقوية الحقوق عند التنازع .

2. التوثيق له دور كبير في حفظ الحقوق وصيانتها من الجحود

References

1. 1.Edwar Eid, Real Estate Systems, Selection and Editing - Land Registry, Dar Al-Thaqafa, Beirut, Lebanon, 1971,
2. 1382 AH), administrative structures, occupations, industries, shops and the scientific situation that was at the time of the establishment of the Islamic civilization in the scientific city of Medina, I 2, (Investigator: Abdullah Khalidi), Dar Al-Arqam - Beirut.
3. 2.Ibn al-Hasan al-Shafi'i, Abu Muhammad, Jamal al-Din (died: 772 AH), Preface in the graduation of branches on the origins, I, (Investigator: Mohamed Hassan Hito).
4. 3.The letter was submitted to the Higher Institute of Judiciary at Imam Muhammad Bin Saud Islamic University.
5. 4.Effendi, Ali Haidar Khawaja Amin (deceased: 1353 AH), Rulers in explaining the Journal of Judgments, I 1, (Arabization: Fahmi Husseini) Dar generation, 1991.,
6. 5.Qanwaji, Abu al-Tayeb Muhammad Siddiq Khan bin Hassan bin Ali Ibn Lutaf Allah Husseini al-Bukhari (died: 1307 AH), Abjad al-Uloom, 1, Dar Ibn Hazm, 2002.
7. 6.Amdi, Abulhassan Syed al-Din Ali bin Abi Ali bin Mohammed bin Salem al-Thaali al-Amidi (died: 631 AH), rulings on the fundamentals of judgments, without a edition, (investigation: Abdel Razzaq Afifi), Islamic Bureau: Beirut
8. A committee composed of several scholars and jurists in the Ottoman Caliphate, Al-Ahdam al-Adliya Magazine, without a copy, (Investigator: Naguib Hawawini), Noor Mohammad, KaraghanTjart Books, Aram Bagh, Karachi
9. Abdullatif Ahmed Al-Sheikh, documentation of the scholars of the Maliki school, publications of the Cultural Center and the Friday Al Majid Center for Culture and Heritage in the United Arab Emirates, 2004.
10. Al Madina International University Curriculum, Sources of Literary Research and Sources, Al Madina International University, Al Madina International University
11. Aliish, Mohammed bin Ahmed bin Mohammed, Abu Abdullah al-Maliki (died: 1299 e), grant Galilee brief explanation Khalil, without printing, Dar al-Fikr: Beirut 1989 m.

[119]عميره ، **نوازل العقار** (ص254).

12. Al-Mubarak bin Ahmad bin Al-Mubarak bin Muhawb al-Lakhmi al-Erbil (d. 637 AH), the history of Erbil, without a copy. (Investigator: Sami bin Sayed Khammas al-Saqqar), Ministry of Culture and Information, Dar al-Rasheed Publishing, Iraq, 1980.
13. Amira, Ahmed bin Abdul Aziz, real estate forensic study of the most fundamental issues of contemporary real estate, Dar Al-Maiman - RIYADH, 1, 1432 AH
14. Ann Duzi, Reinhart Peter (d. 1300 AH), supplement of the Arabic dictionaries, i 1 (Mohammad Salim Al Nuaimi, Jamal Al Khayat), Ministry of Culture and Information, Republic of Iraq, 1979-2000.
15. Arabic, Judge Muhammad bin Abdullah Abu Bakr al-Maafari al-Ashbaily al-Maliki (died: 543 e), the provisions of the Koran, I 3, (see his origins and his speeches and commented on it: Mohamed Abdelkader Atta)
16. Baali, Abdul Hamid Mahmoud, Property and its Controls in Islam, Wahba Library, Cairo.
17. Baz, Fatawi Ibn Baz
18. Bjarmi, Sulaiman bin Mohammed bin Omar Al - Baghermi Al - Shafi'i (died: 1221 e), the masterpiece of the beloved on the explanation of the Khatib = the footnote Albajermi on Khatib, without printing, Dar Al - Fikr, 1995,.
19. Bukhari, Muhammad ibn Isma'il Abu Abdullah al-Bukhaari al-Ja'afi, the mosque of the right-hand man, the shortest of the things of the Messenger of Allah peace be upon him and his Sunnah and his days = Saheeh al-Bukhari, 1, (Investigator: Muhammad Zuhair bin Nasser al-Nasser) Mohamed Fouad Abdel Baqi), 1422 e
20. Buthi, Mansour bin Younis bin Salah al-Din Ibn Hassan bin Idris al-Hanbali (deceased: 1051 e), Scouts mask on the board of persuasion, the House of Scientific Books
21. Debian, Abu Omar Debian Bin Mohammed, Authentic and Contemporary Transactions, II, (Presented by Sheikh Sheikh Dr. Abdullah bin Abdul Mohsin Al Turki Sheikh Dr. Saleh bin Abdullah bin Humaid Sheikh Mohammed Bin Nasser Al Aboudi Sheikh Saleh Bin Abdul Aziz Al-Sheikh), King Fahad National Library, Riyadh - Saudi Arabia, 1432 AH.
22. Dharqutni, Abu al-Hasan Ali ibn Umar bin Ahmad bin Mahdi bin Masood bin Numan bin Dinar al-Baghdadi (died: 385 e), Sunan al-Darkutni, i, (achieved and edited and commented on it: Shuaib Arnaout, Hassan Abdel MoneimShalabi, Barhoum Foundation, Al-Resalah Foundation, Beirut, 2004
23. Farfur Mohammed Abdul Latif Saleh, arrested his image, especially the new ones and its provisions, member of the Islamic Fiqh Academy International Magazine Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Islamic Conference in Jeddah, issued by the Organization of the Islamic Conference in Jeddah, the sixth issue
24. Farhoun, Ibrahim bin Ali bin Mohammed, Burhan al-Din al-Yamari (deceased: 799 e), the foresight of the rulers in the assets of the districts and curriculum curricula, I 1, library Al-Azhar colleges,
25. Faris, Ahmad ibn Zakaria al-Qazwini al-Razi, Abu al-Hussein (d. 395 AH), Dictionary of Language Standards, no edition, (Investigator: Abdel Salam Mohammed Haroun), Dar al-Fikr, 1979.
26. Francis Rogers, The Story of Writing and Printing from the Engraved Rock to the Printed Page, The Anglo-Egyptian Library Cairo, 1969, p. 231, see also: Shafiq Shehata, on Documentation in Ancient Iraq's Civilizations, Dar al-Kutb for Printing and Publishing, Mosul, Iraq
27. General Presidency of the Departments of Scientific Research, Ifta, Da'wah and Guidance, Journal of Islamic Research - Journal issued by the General Presidency of the Departments of Scientific Research, Ifta, Da'wah and Guidance

28. Ghani, Abdul Ghani bin Taleb bin Hamada bin Ibrahim al-Damashqi Field Hanafi (died: 1298 AH), the pulp in explaining the book, without printing, (achieved, and separated, and tuned, and commented Hawashih: Mohamed Mohieddin Abdel Hamid), scientific library, Beirut - Lebanon .
29. Haji Khalifa, Mustapha Ben Abdallah, writer of the Chalabi of Constantinople famous as Haji Khalifa or (deceased: 1067 e), revealed the suspicions of the books and the arts, the library Muthanna - Baghdad (and photographed several Lebanese roles, the same numbering pages, Modern Sciences, Scientific Research House, 1941, c.
30. Hammam, Kamal al-Din Muhammad ibn Abd al-Wahid al-Siwasi (died: 861 AH), Fatah al-Qadeer, without a edition, Dar al-Fikr without a date.
31. Jabal, the derivative dictionary of the Holy Quran
32. Jassas, Ahmed bin Ali Abu Bakr al-Razi al-Jassas al-Hanafi (deceased: 370 AH), the provisions of the Koran, i 1, (Investigator: Abdel Salam Mohamed Ali Shaheen)
33. Journal of Islamic Fiqh Academy of the Organization of the Islamic Conference in Jeddah Author: Issued by the Organization of the Islamic Conference in Jeddah.
34. Journal of Islamic Research Browse Volume No.> Issue No. 79 - Issue: From Rajab to Shawwal 1427 AH> Research> procrastination of its manifestations, damages, types and causes in Islamic jurisprudence> The first topic and the obligation to discharge the rights of rights> Third requirement The importance of the documentation of rights and means.
35. Kartabi, Abu Abdullah bin Mohammed bin Ahmed bin Abi Bakr bin Farah Al-Ansari Khazraji Shams al-Din (died: 671 e) the whole provisions of the Koran, interpretation of the Koran, I 2, (investigation: Ahmed Bardouni and Ibrahim Atfish), the Egyptian Book House - Cairo, 1964, , P. 377
36. Kasani, Alaeddin, Abu Bakr bin Masoud bin Ahmed Hanafi (d. 587 AH), Bada'id al-Sanayeh in the order of the laws, 2, Dar al-Kuttab al-Ulami, 1986
37. Khader, Muhammad al-Khader Hussain Imam Muhammad al-Khader Hussain (d. 1377 AH), Encyclopedia of the Complete Works, i 1, collected and controlled by lawyer Ali al-Redha al-Husseini, Dar al-Nawader, Syria, 2010.
38. Khaldoun, Introduction by Ibn Khaldun, Al-Warraq Website, http://www.alwarraq.com
39. Light, The Pharaonic Property and its Determination in Islam, 1, Cairo, 1964
40. Mansoor, Muhammad ibn Makram bin Ali, Abu al-Fadl, Jamal al-Din al-Ansari al-Ruwaifi (d.
41. Mosleh, Abdullah, Private Equity in Islamic Law, International Federation of Islamic Banks
42. Mouniaoui, Mahmoud Ben Mohamed Ben Mustapha Ben Abdellatif, Preface - A Brief Explanation of the Origins of Fundamentals, I 1, The Comprehensive Library: Egypt, 2011
43. Muhammad Mustafa Al-Zuhaili, Proofs in Islamic Law, Dar Al-Bayan Library, Damascus, I
44. Muhammad, Nasser, Endings in the Shari'a Courts of Saudi Arabia,
45. Mu'nis, RaedNasri, the following allowances, Ph.D.
46. Muqaddam, Zaid Hamza, Civil Transaction Documentation by "Comparative Study" Journal of Sharia and Law No. (26) Shawwal 1436 AH, August, 2015 AD
47. Mutairi, DaijBathi, Mortgage Property Officially A Comparative Jurisprudence Study Between Jurisprudence and Kuwaiti Law, Journal of Sharjah University of Shari'a and Humanities, 2007, Volume 4.
48. Nafrawi, Ahmed bin Ghanem (or Ghonaim) bin Salem bin Muhanna, Shihab al-Din al-Azhari al-Maliki (deceased: 1126 e), fruits Aldwani on the letter of Ibn Abi Zayd al-Qairawani, no edition, Dar al-Fikr,

49. Naja, Musa bin Ahmed bin Musa bin Salim bin Isa bin Salem Al-Hijawi Al-Maqdisi, and then Salhi, Sharaf al-Din, (deceased: 968 e), persuasion in the jurisprudence of Imam Ahmad bin Hanbal, without printing, (Investigator: Abdul Latif Mohammed Musa al-Sabki) Knowledge Beirut – Lebanon
50. NajdiRa'if Abd al-Rahman, Shari'a Standard No. (18), Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, Arrest
51. Nayef bin Juman al-Jaridan, (2012), Documentation Contracts, http://fiqh.islammessage.com
52. Nkari, Judge Abdul-Nabi Ibn Abdul-Rasul Al-Ahmad (deceased: S 12 e), The Constitution of the Scholars (the University of Science in the conventions of the arts)
53. Qana, Eltaher, (2006-2007), Role of Distribution of Property in the Islamic Economy, Master Thesis, University of Haj Lakhdar-Batna, Algeria
54. Qasimi, the virtues of interpretation
55. Rada'a, Muhammad Ibn Qasim Al-Rasa, Explanation of Ibn Arafa's Limits, No edition, Dar Al-Gharb Al-Islami: Beirut, 1993
56. Ramli, Shams al-Din Muhammad ibn Abi al-Abbas Ahmad ibn Hamza Shahab al-Din al-Ramli (died: 1004 e), the end of the needy to explain the curriculum, my last, Dar al-Fikr: Beirut, 1984.
57. Razi, Muhammad ibn Abi Bakr bin Abdul Qader Hanafi al-Razi (666 AH), Mokhtar al-Sahah, I 5, (investigation, Yusuf Sheikh Mohammed), Modern Library - Model House: Beirut, 1999
58. Sabki, Taj al-Din Abdul Wahab ibn Taqi al-Din (died: 771 e), Ashaba and isotopes, I 1, the House of Scientific Books, 1991.
59. Sawi, Abu al-Abbas Ahmad ibn Muhammad al-Khaluti (died: 1241 e), in the language of salik to the closest tract known as the footnote to the small annotation (small explanation is the explanation of Sheikh al-Dardair for his book called the closest path to the doctrine of Imam Malik), without printing,
60. Shaheen, Adel bin Shaheen bin Mohammed, Taking the money on the works of proximity, I 1, House treasures of Seville for publication and distribution, 2004.
61. Shukani, Muhammad bin Ali bin Mohammed bin Abdullah Al-Yamani (deceased: 1250 AH), Fath al-Qadeer, I 1, Dar Ibn Katheer, Dar al-Kalim al-Tayeb - Damascus, Beirut, 1414
62. Siwasi, Kamal al-Din Muhammad ibn Abd al-Wahid (681 e), explain Fatih al-Qadeer, Dar al-Fikr Place of publication: Beirut.
63. Sufi Hassan, History of Legal and Social Systems, Dar al-Nahda al-Arabiya, Cairo, Egypt, 1972.
64. Suwayti, Abdul Rahman bin Abi Bakr, Jalal al-Din al-Suyuti (deceased: 911 e), Ashaba and isotopes, Dar al-Kuttab al-Ulami, I 1, 1990
65. Tahani, Muhammad bin Ali Ibn al-Qadi Muhammad Hamed bin Mohammed Saber Al-Farouqi Hanafi (deceased: 1158 AH), Encyclopedia of the Scouts of Arts and Sciences, 1, (Presentation, supervision and review Rafiq Al-Ajam Inquiry, Ali Dahrouj Transferring the Persian text to Arabic, George Zinani), Lebanon Publishers Library - Beirut, 1996. .
66. Tameya, Taqi al-Din Abu al-Abbas Ahmad ibn Abd al-Halim al-Harani (died: 728 AH), Almstadrak on the total fatwas of Shaykh al-Islam, I 1, (collection and rank and printing at his expense: Muhammad bin Abdul Rahman bin Qasim (deceased: 1421 e)), 1418 e.
67. The Council of Senior Scholars in the Kingdom of Saudi Arabia

68. The values of the nutmeg, Abu Abdullah Muhammad ibn Abi Bakr ibn Ayyub (691 - 751), the methods of governance in the politics of legitimacy, I 1, (Investigator: Nayef bin Ahmed Al-Hamad)
69. Tirmidhi, Muhammad bin Isa bin Surah Ibn Musa al-Dahhak, Abu Issa (deceased: 279 e), the Great Mosque - Sunan al-Tirmidhi, no edition, (Investigator: Bashar AwwadMa'arouf), Dar al-Gharb al-Islami, Beirut, 1998.
70. 'Uthaymeen Muhammad bin Saleh bin Muhammad (died: 1421 AH), al-Sharh al-Mumti' Ali Zad al-Mustaqna ', 1, Dar al-Jawzi, 1422-1428
71. Yahya bin Abi Al-Khair bin Salem Al-Omrani Al-Shafi'i (died: 558 AH), the statement in the doctrine of Imam Shafi'i, I 1, (Investigator: Qasem Mohammed Al-Nouri), Dar Al-Manaj - Jeddah, 2000
72. Yousef Al - Qadaj (1445 AH), Organization of Real Estate and Tunica, Research presented in the real estate and legal systems of the Ministry of Justice in Saudi Arabia.
73. Zahra, Muhammad, Property and Contract Theory in Islamic Law, Dar Al-Fikr Al-Arabi, Cairo
74. Zawriqi, Juma Mahmoud, Real Estate Documentation in Islamic Law, I 1, Publication of the General Establishment for Publishing, Distribution and Advertising Tripoli, Libyan Arab Jamahiriya, 1985.
75. Zmakhshari, Abu al-Qasim Mahmud bin Amr bin Ahmed, Jarallah (deceased: 538 e), the search for the facts of the mystery of download, i 3, Dar al-Kitab al-Arabi - Beirut, 1407 e
76. Zuhaili, Wahba bin Mustafa, interpretation of enlightenment in the doctrine and Shari'ah and curriculum, I 2, Contemporary Thought House - Damascus 1418.